

Verslag overleg via Teams op maandag 22 maart 2021.

Aanwezigen:

Gemeente Zoetermeer:

██████████ (KK), projectleider.

██████████ (ID) jurist omgevingsrecht voor afdeling vergunningverleners (VVA)

██████████ (TE), afdeling stedelijke ontwikkeling (SO) als bestemmingsplan-jurist en coordinator advisering. Als er een aanvraag binnenkomt die in strijd is met het bestemmingsplan wordt dit uitgezet bij de desbetreffende afdelingen voor advies: onder andere verkeer, erfgoed, stedebouw en geluid. Zij rapporteren terug en er komt dan via hem een integraal advies voor de afdeling VVA. Deze rol heeft hij ook bij de vergunningsaanvraag voor de Sniep.

Chronos:

██████████ (KH)

██████████ (BJB)

██████████ (PD)

KK. Een toelichting op de weigeringsgronden is eerder toegezegd. Gemeente koerst nu op weigering omgevingsvergunning. Dit is intern juridisch grondig getoetst. Dit overleg is niet bedoeld om de gemeente te overtuigen dat het toch anders is.

Er wordt gevraagd waarom ██████████ er niet bij is. Er wordt uitgelegd dat ██████████ de contactpersoon is naar de aanvrager toe. De juridische aspecten worden echter getoetst door andere mensen. ██████████ (TE) is de coordinator van de toetsreacties.

BJB. Een aanvraag is dus uitgezet bij verschillende afdelingen binnen de gemeente die hebben daar een positieve of negatieve reactie op. KK Tom is planjurist maar vooral coordinator van alle reacties onder andere op gebied van stedebouw, geluid, erfgoed e.d. De rol van Ivo is wanneer er een besluit wordt genomen dit juridisch te toetsen of daar alle juiste argumenten in zitten.

TE. Geeft toelichting op de weigeringsgronden. Er liep vooroverleg. Was ook speciaal bedoeld om te kijken of je tot een haalbaar plan kunt komen. Dit was echter nog niet afgerond op moment dat de formele aanvraag werd ingediend. Zij moeten dan gaan toetsen.

KK. Het vooroverleg is vormvrij. Op het moment dat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd moet je toetsen of het plan al dan niet voldoet. Dan is er bijna geen tussenweg meer. TE beaamt dit.

TE. Aanvraag komt bij SO omdat er strijd is met het bestemmingsplan. Feitelijk heb je dan de belangrijkste weigeringsgrond. Weigeringsgronden zijn: Welstand, Bouwbesluit en Bestemmingsplan. Aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan moet ook gezien worden als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan. Aanvraag wordt dan getoetst op alle aspecten die dan aan de orde zijn. TE geeft aan dat er situaties zijn dat kleine wijzigingen aanvaardbaar kunnen zijn. In dit geval ziet hij dit niet omdat er sprake is van een forse overschrijding van het bestemmingsplan qua functie, bouwhoogte en dergelijke.

Er is gekeken naar relevante aspecten zoals onder andere geluid. Hierop volgt een negatief advies. TE licht dit verder toe. Dit heeft te maken met hogere waardebeleid geluid van de gemeente Zoetermeer. Dit plan overschrijdt behoorlijk de voorkeursgrenswaarde van 48 DB op wegverkeer. Boven de 48 DB zijn er hogere waarden nodig. In dit plan komen verschillende woningen tot 63 DB. Dat is de uiterste ontheffingswaarde. De aanvraag voldoet echter niet aan het hogere grenswaarde beleid van de gemeente. De woningen zijn eenzijdig georiënteerd. Ze hebben een gevel die gericht is naar de weg met die hogere grensbelasting. Dit is de enige gevel waar ook de balkons aanliggen. Dit is geen geluidsluwe zijde zoals het hogewaardebeleid vereist. De gekozen oplossing van een balustrade-scherm op het balkon kan niet worden geaccordeerd.

Omdat het scherm kan worden geopend. Deze voldoet niet aan het hogere waardebeleid en is volgens hem ook niet oplosbaar omdat dit het ontwerp van het gebouw zou raken.

Tweede punt m.b.t. geluid. Aan de andere kant ligt een sportveld. Dan heb je ook weer met geluidsnormen te maken. Er wordt hier gevraagd om een maatwerkvoorschrift. Dit is echter niet mogelijk zonder akoestisch onderzoek waarbij de alternatieve mogelijkheden zijn onderzocht. Een maatwerkvoorschrift is eigenlijk nooit eerder toegepast binnen de gemeente Zoetermeer.

TE. Balkons moeten volgens het hoge grenswaardebeleid minimaal 6 m² groot zijn. Niet alle balkons zijn echter 6 m². Dat is ook ook weer een punt waarmee de aanvraag in strijd is met het hoge grenswaardebeleid.

BJB. Bestrijdt dat er sprake is van eenzijdig georiënteerde woningen die maar één gevel hebben naar buiten toe. Hij licht toe dat de woningen met een hogere grenswaarde belasting tweezijdig georiënteerde woningen zijn. Hij verwijst verder naar het advies van Blonk dat bij de vergunningsaanvraag eveneens is ingediend. Op pagina 29 van dit rapport staan de voorwaarden voor toekenning van een hogere grenswaarde. Daar staan exact die punten en die punten zijn ook uitgewerkt. Het plan voldoet hier dus aan. Ook voor de geluidsnormen met betrekking tot de sportvelden wordt geen maatwerk meer gevraagd. Het lijkt er sterk op dat voor de omgevingsvergunning de 2 oude rapporten van het Geluidsburo zijn beoordeeld en niet het nieuwe rapport van Blonk.

BJB. Licht verder toe. Een alzijdig gebouw was een stedenbouwkundige wens. Dan heb je wel degelijk 2 gevels. Met een afsluitbare loggia maak je een geluidsluwe gevel. KK. Als je een geheel dichte gevel maakt heeft dit stedenbouwkundig veel impact. Dit is niet gewoon een glazen wand maar dan heb je een soort sluis. BJB geeft aan dat zij dit ontwerp met dit soort woningen op de hoek eveneens hebben ontwikkeld op een stationslocatie in Almere met een doorgaande weg. Daar is de gecummuleerde geluidsbelasting heel erg hoog. Daar is hetzelfde principe toegepast en goedgekeurd. KK geeft aan dat zij een ander hogere waardebeleid hebben. BJB geeft aan dat Almere de zeer strenge regels van de gemeente Amsterdam hanteert. Geeft verder aan dat het niet gaat om open- of dichtzetten.

Het gaat erom dat je een geluidsdichte gevel KUNT realiseren. KK. Blijft volhouden dat zij er van overtuigd zijn dat zij ook op dit punt de weigeringsprocedure met succes kunnen gaan voeren. Deze aanvraag vergunnen is nu echt een gepasseerd station.

BJB geeft verder aan dat er ruim EUR [REDACTED] aan advieskosten is gemaakt en dat er nu wordt gedaan alsof het niet zou voldoen. Er is 1,5 jaar hard gewerkt met echt goede adviseurs en is bekend met referentie-projecten in den lande waarin het allemaal wel gaat op moeilijkere geluidsbelaste gevels. Zelf een ander project in Zoetermeer van Chronos heeft een jaar stilgelegen op geluidaspecten. Wij zijn dus goed op de hoogte van deze materie. In het rapport en op de tekeningen zijn de eisen goed verwerkt.

KK. Verwijst naar een reactie van 10 december op het vooroverleg. Daarin staat dat geluid nog niet akkoord was. BJB daarna hebben wij het Blonk advies meegestuurd bij de aanvraag omgevingsvergunning. En daar staat alles in. Impressie, geveltekeningen, type glas, mechanisme van Solarlux etc. KH. Wij weten ook zeker dat wij alle balkons naar 6 m² hebben gewijzigd in de uitwerkingstekeningen. ID. Gaat uit van het advies van zijn collega en neemt aan dat hij op de hoogte is van de laatste tekeningen die bij de aanvraag zitten. Probleem is dat de balkon-schermen te openen zijn en alleen al daarom voldoet het plan niet aan het hogere grenswaardebeleid.

TE. Het is niet alleen geluid. Als dit het enige was dat zou er nog een hoop overleg nodig zijn. BJB verwijst naar de Rode Loper. Daarbij was TE ook betrokken. Daar staat bij dit bouwplan als passend initiatief binnen het bestemmingplan: **ja, mits**. We zijn al heel lang bezig dat niet binnen bestemmingplan past. Toets ruimtelijke onderbouwing heeft plaatsgevonden in samenspraak met de gemeente in een vooroverleg. Goede ruimtelijke ordening als voorwaarde voor bestemmingswijziging. ID. Zegt toe te bekijken of het derde rapport (Blonk) betrokken is bij de toets. Dit kan nu niet worden nagegaan.

TE. Stedebouw is ook nog niet akkoord. Hoogbouwvisie is vastgesteld. Daar is het plan mee in strijd. Vwb één toren (hoger dan 30 meter). De hoogbouwvisie ging voorheen niet over deze locatie. Plan verdient nadere uitwerking op gebied van architectuur en uitstraling om eventueel af te kunnen wijken. Er moet eerst een stedebouwkundig akkoord zijn op een aantal aspecten. Dit zit in de plint, klimaatadaptief bouwen, architectuur en uitstraling.

BJB. In het laatste vooroverleg staat bij deeladvies Stedebouw: **géén weigeringsgrond** wel aanpassing nodig. Bij klimaatadaptief hebben wij een nieuw stuk ingediend en op tekening verwerkt. De architect heeft dit ook in de toelichting gezet. De gemeente heeft geen beleid over klimaatadaptief bouwen behalve dat zij een convenant hebben ondertekend. Er is zelfs overleg gevoerd met [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] bij de Stadsbouwmeester. Hiervan is een verslag gemaakt. Er is toen alleen gevraagd of de architectuur iets spannender kon worden gemaakt. Dit hebben wij gedaan en een sterkere plint gemaakt.

TE. Welstand is ook nog niet afgerond. Blijft volhouden dat Stedebouw vooralsnog negatief heeft geadviseerd. Het plan is nog onvoldoende uitgewerkt. Op de uitwerking op het gebied van architectuur en uitstraling is nog geen akkoord en daarom kan men nog geen positief advies geven om af te wijken op de hoogbouwvisie.

BJB. Welstand begrijp ik. Verkavelingsopzet, ontsluiting, hoogtes etc., de posities van de 2 gebouwen ten opzichte van elkaar en het centrum is echt in 5 of 6 presentaties binnen de gemeente besproken. TE. Verkeer, ontsluiting en parkeren is akkoord. Welstand weten we nog niet. CRK moet daar nog over oordelen. De stedebouwkundige moet ook nog akkoord op het plan geven. Daar is dus **nog** geen positief advies.

TE. Hetzelfde geldt ook voor erfgoed. Plan houdt onvoldoende rekening met de cultuurhistorische waarde van het gebied en is een te grote aantasting. BJB. Gesprekken hebben wij gehad met Erfgoed. Advies erfgoed is in zijn geheel ingetrokken. Ligt vast in emails. Er is hierover intensief overleg geweest. TE. Weet hier niets van. Erfgoed moet gewoon adviseren. BJB Erfgoed was onderdeel van de 1^e toetsnota. In de 2^e toetsnota staat er niets meer. Vindt het niet fair dat dit nu als weigeringsgrond naar voren wordt gebracht. Mocht er op vertrouwen dat het advies was ingetrokken.

TE. Bevestigt nog dat erfgoed niet bij alle plannen aan de orde hoeft te zijn maar het zou hier wel moeten gelden.

TE. Ecologie: jullie zijn op de goede weg. Uit zijn uitleg wordt niet duidelijk dat het hier gaat om een weigeringsgrond. Men wil nog een aantal verduidelijkingen en uitwerkingen zien waaronder een groenplan en verlichtingsplan. In het plan moet nog verdere uitwerking plaatsvinden welke soorten nestkasten, spouwopeningen en alternatieve nestlocaties voor vogelsoorten en vleermuizen.

Samenspraak (nu participatie). TE. Licht toe hoe de samenspraak is opgezet en wordt georganiseerd. Men vindt het onvoldoende wat er aan samenspraak is gedaan. Het gaat niet alleen om het informeren van aspirant-kopers. Het gaat veel verder en er moet ook een samenspraakverslag zijn gemaakt. Dit is vereist. Met dit hoofdstuk van de ruimtelijke onderbouwing kunnen zij niet instemmen. Zij zijn van mening dat je dit vooraf had moeten organiseren voordat je de formele aanvraag indient. De gemeente wordt nu voor een voldongen feit geplaatst. Samenspraak is dan niet meer geloofwaardig.

BJB. Geeft aan dat dit onjuist is. Er is een hele grote enquête geweest onder de inwoners van Zoetermeer. Hij is gepubliceerd op Zoetermeer actief. Er hebben 10.000 man naar de website gekeken. 200 man hebben de enquête ingevuld. Hele enquête is doorgewerkt in het plan, doelgroepen, woninggroottes, programma van eisen, parkeren etc. In het vooroverleg zegt de gemeente echter telkens "samenspraak nu niet maar in een volgende fase". Op 5 maart 2021 hebben wij een brief gestuurd aan het college met het verzoek of samenspraak kan worden begonnen. Hierop is nog geen antwoord ontvangen.

KK. Het woningbehoefte-onderzoek (enquête) is niet hetzelfde als wat de gemeenteraad onder participatie verstaat. Zij geeft verder aan dat de gemeente hier niet veel aan gedaan heeft omdat er ook nog geen ambtelijke capaciteit beschikbaar was. Zij bevestigt het standpunt van TE dat de samenspraak al gebeurd had moeten zijn voordat je de omgevingsvergunning aanvraagt.

BJB. Verwijst naar de samenspraakverordening. In formele zin als jullie een besluit nemen over deze aanvraag vergunning kun je daarover een samenspraak doorlopen. Dáárvoor was het voor jullie niet noodzakelijk. Wij hebben het echter wel gedaan en ook de 4 bewoners aan de Broekwegschouw hebben wij uitvoerig gesproken. Het is iets dat bij jullie niet goed gegaan is in de voorfase en dit wordt nu tegen ons gebruikt als een soort besluit om ergens niet aan mee te werken. Er is meerdere keren om de samenspraak gevraagd. Nu ook aan het college. KK. Geeft aan dat het risico voor rekening van Chronos komt als je de vergunning aanvraagt terwijl de participatie nog niet is uitgevoerd.

TE. Geeft aan dat de gemeente niet op een normale manier de samenspraak kan doorlopen als er een formele aanvraag omgevingsvergunning ligt. Er kunnen immers nog allerlei wijzigingen komen. Op een formele aanvraag moet je ja of nee zeggen. Wijzigingen kunnen alleen op kleine details plaatsvinden. Anders moet je een nieuwe vergunning aanvragen. Dit kun je met het vooroverleg voorkomen.

ID. Brandweer (veiligheidsregio) heeft negatief geadviseerd op het gebied van brandveiligheid en toets bouwbesluit. Er zijn 2 vluchtroutes die niet onafhankelijk zijn. Daar is men niet mee akkoord. Dit kan bouwkundig grote gevolgen hebben. De brandmeldinstallatie is ook niet akkoord. KH. Er is overleg geweest tussen adviesburo RBG en de brandweer. Er staat op papier dat de brandweer akkoord is gegaan met de stellingen van RBG onder andere op basis van het gelijkwaardigheidsprincipe. Volgens ID is het advies negatief. BJB. Volgens ons is het oplosbaar.

KK. Geeft nogmaals aan dat de politiek het plan niet wil. Licht ook weer toe dat buitenbehandeling stelling de enige mogelijkheid is om medewerking te krijgen voor een plan dat minder weerstand oproept. Door het ontbreken van ambtelijke capaciteit in het voortraject is er ook geen begeleiding geweest op het publiekrechtelijke pad waardoor er ook weinig mogelijkheden zijn geweest om het plan politiek te toetsen. Als het nu tot een rechtszaak komt ben je niet alleen die EUR [REDACTED] kwijt maar ook EUR [REDACTED]. Dit is geen dreigement maar een constatering.

Paalvast heeft gezegd dat besluit weigering omgevingsvergunning, in verband met de wettelijke beslistermijn, volgende week in het college komt op 30 maart 2021.

PD. De gemeente heeft steken laten vallen wat ook weer uit dit gesprek blijft. Wij gaan ons nader beraden. De aangeboden oplossing is niet zonder meer acceptabel.

KK. Zal terugkoppelen aan de wethouder dat wij het niet eens zijn met de weigerings-gronden.

ID. Gemeente heeft toegezegd dat men bereid is een gebiedsvisie voor een woningbouw ontwikkeling voor appartementen op te stellen. BJB. Constaneert dat de toezeggingen van de gemeente onduidelijk zijn en weinig zekerheid bieden en vraagt zich af of Chronos haar investering nog wel goed kan maken en of zij hier nog iets aan kan gaan verdienen. Dit is nu niet duidelijk. De uitspraken zijn niet meer dan een intentie waarbij ze "maximaal" willen gaan maar "zeker geen hoogbouw". KK. Geeft aan dat zij geen garanties kunnen doen maar dat het college en de gemeenteraad dit bepalen.

KH. Het plan is tot stand gekomen na de Rode Loper en na het vooroverleg (3 toetsnota's). Het is niet zomaar ingediend. Er zijn ruim 1000 inschrijvers. Overal staat dat Zoetermeer moet bouwen. Er wordt veel te weinig gerealiseerd.

KK. College staat onder druk omdat er veel weerstand is tegen ieder bouwplan dat de hoogte in gaat. Op al die andere locaties is al een raadsbesluit vooraf gegaan waardoor het college zich sterker voelt. Dat is hier niet het geval. In eerdere visies zou zijn gezegd dat men hier niets wil doen.

KH. Geeft aan al sinds maart 2020 bezig geweest is om een afspraak te maken naar aanleiding van de eerste toetsnota. TE. Dat klopt. KH. Geeft aan zich ook juridisch te laten adviseren zowel bestuurlijk als civiel. Spreekt uit zich onder druk gezet te voelen en het niet juist te vinden dat de gemeente op het laatste moment het standpunt inneemt dat het niet goed gegaan is. PD. De gemeente zou hand in eigen boezem moeten steken. Wij ervaren het als onbehoorlijk dat wij op zulke korte termijn zo'n grote beslissing moeten nemen. KK. Doet hier geen uitspraken over. Heeft een ander beeld. Zou anders niet voor deze procedure kiezen.

KK. Laat ons nog weten of wij later dan morgen mogen reageren.