

411

	intentieovereenkomst is opgesteld. Het college wordt geadviseerd deze intentieovereenkomst aan te gaan met Chronos Participatie B.V. en Chronos Groep B.V., de ambtelijke kosten te verhalen voor een bedrag [REDACTED]
Bijlagen	<ol style="list-style-type: none">1. Concept intentieovereenkomst door Chronos getekend2. Erratum met akkoord Chronos per e-mail

Te nemen besluit

1. Met Chronos Participatie B.V. en Chronos Groep B.V. een intentieovereenkomst aan te gaan, waarin bepalingen zijn opgenomen over:
 - het verhalen van gemeentelijke kosten;
 - de te voeren participatie waarvan de regie bij de gemeente Zoetermeer ligt;
 - de taken en verantwoordelijkheden voor het opstellen van randvoorwaarden voor een woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep;
 - de looptijd van de overeenkomst tot en met 31 december 2022 en het eventuele vervolg van het initiatief.

2.



Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Chronos heeft op 30 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een woningbouwplan op het perceel van restaurant-hotel De Sniep. De gemeente wil randvoorwaarden meegeven voor een aangepast plan. De randvoorwaarden zijn nodig om de planaanvraag te kunnen toetsen. Over de invulling van de randvoorwaarden vindt al participatie met de omwonenden plaats. Op 31 mei 2021 is overeenstemming bereikt met Chronos waardoor de omgevingsvergunning gepauzeerd kon worden en de participatie samen met Chronos is voorbereid. Het college heeft op 20 september 2021 ingestemd met het starten van de haalbaarheidsfase van het project en het participatieproces.

Beoogd effect

- Afspraken over het participatieproces en het opstellen van randvoorwaarden voor een woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep.
- Het verhalen van de ambtelijke kosten voor het participatieproces en het opstellen van randvoorwaarden op de initiatiefnemer van het woningbouwplan.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Met Chronos Participatie B.V. en Chronos Groep B.V. een intentieovereenkomst aan te gaan, waarin bepalingen zijn opgenomen over:
 - het verhalen van gemeentelijke kosten;
 - de te voeren participatie waarvan de regie bij de gemeente Zoetermeer ligt;
 - de taken en verantwoordelijkheden voor het opstellen van randvoorwaarden voor een woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep;
 - de looptijd van de overeenkomst tot en met 31 december 2022 en het eventuele vervolg van het initiatief.

2. 


Argumenten

1.1 Met de intentieovereenkomst worden duidelijke afspraken gemaakt met de initiatiefnemer over de rechten en plichten ten aanzien van de haalbaarheidsfase en in het bijzonder over het participatieproces en het opstellen van randvoorwaarden voor een woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep.

Tijdens de looptijd van de intentieovereenkomst wordt door gemeente en Chronos een haalbaarheidsonderzoek naar de (her-)ontwikkeling van locatie De Sniep uitgevoerd. De gemeente heeft de regie op de participatie en Chronos draagt daaraan bij. Chronos wil bijdragen aan het opstellen van randvoorwaarden, zolang deze betrekking hebben op een woningbouwontwikkeling. De overeenkomst eindigt op 31 december 2022.

Als een haalbaar plan mogelijk is, dan zal een anterieure overeenkomst worden voorbereid om met Chronos afspraken te maken over een woningbouwplan en het kostenverhaal.

1.2 De ambtelijke kosten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

De ambtelijke kosten voor de uit te voeren activiteiten tijdens de haalbaarheidsfase om te komen tot randvoorwaarden zijn berekend op . Chronos is akkoord met de hoogte van dit bedrag.

2.2

Kantttekeningen

1.1 Het is niet zeker of alle kosten van de haalbaarheidsfase verhaald kunnen worden op de ontwikkelaar.

De te verhalen kosten worden op basis van een raming bepaald. De plankostenscan is gedeeltelijk toegepast, omdat niet alle kosten tot de wettelijk verhaalbare kosten worden gerekend. Mocht blijken dat het participatieproces langer duurt en meer kosten vergt, dan is het niet zeker of Chronos deze kosten zal vergoeden. Echter er is wel in de intentieovereenkomst bepaald dat de gemeente met de ontwikkelaar in overleg treedt alvorens de Gemeente extra kosten in rekening brengt, met de bedoeling deze alsnog in rekening te brengen.

1.2 Chronos kan afhaken als initiatiefnemer.

Chronos hoopt dat de gemeente randvoorwaarden vaststelt waardoor een haalbaar woningbouwplan mogelijk blijft. Mocht in de loop van het proces van het opstellen van randvoorwaarden blijken dat er voor hen geen haalbaar woningbouwplan mogelijk is, bestaat het risico dat Chronos de tweede termijn weigert te voldoen en dat een juridische procedure moet worden gevoerd. In de overeenkomst is de bijdrage van Chronos niet afhankelijk gemaakt van het resultaat.

Financiën

Nadere toelichting verhaalbaarheid kosten initiatieffase tot en met mei 2021

De initiatieffase is gestart met het doel om met Chronos in gesprek te gaan over hun plan om de aanvraag omgevingsvergunning te laten intrekken of buiten behandeling te stellen en in het uiterste geval een weigeringsprocedure te starten. De initiatieffase van het project is gestart op 1 juni 2021. De kosten van februari 2021 tot en met mei 2021 bestaan uit ambtelijke en juridische kosten en het afhandelen van diverse WOB-verzoeken en bedragen circa € 22.000. Deze kosten worden gedekt uit het budget voor nieuwe initiatieven en zullen niet verhaald worden op Chronos.

Nadere toelichting kosten initiatieffase vanaf juni 2021 en haalbaarheidsfase

De kosten zijn begroot op in [redacted] zijn als volgt opgebouwd:

Kosten IOK	
1 Projectmanagement	€ [redacted]
2 Projectgroep (6x)	€ [redacted]
3 Participatie en workshop	€ [redacted]
4 Opstellen randvoorwaarden + toets	€ [redacted]
5 Opstellen IOK	€ [redacted]
Totaal	€ [redacted]

Per 31 december is al bijna [redacted] besteed. Chronos betaalt het stedenbouwkundig bureau dat het participatieproces ondersteunt. Mochten de totale kosten om tot randvoorwaarden te komen overschreden dreigen te worden, dan zal de initiatiefnemer hiervan op de hoogte worden gesteld en treden partijen met elkaar in overleg over de extra kosten.

[REDACTED]

Bij een eventueel vervolg met een concreet woningbouwplan zal met Chronos een anterieure overeenkomst worden gesloten inclusief het bijbehorende nadere kostenverhaal.

Informatiebeveiliging, privacy en informatiebeheer (IPI)

Niet van toepassing.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

In de intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de taken en verantwoordelijkheden van de initiatiefnemer en de gemeente. De gemeente heeft de regie over het participatieproces waaraan Chronos bijdraagt. Het stedenbouwkundig bureau dat het participatieproces begeleidt wordt door Chronos betaald.

Duurzaamheid

Er zullen ook randvoorwaarden met betrekking tot duurzaamheid worden geformuleerd.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Er zullen ook randvoorwaarden met betrekking tot toegankelijkheid worden geformuleerd.

Rapportage en evaluatie

Het college en de gemeenteraad zullen periodiek over de stand van zaken worden geïnformeerd via de rapportage Ruimtelijk Fysiek.

Planning

a) Concept randvoorwaarden	Februari 2022 – Maart 2022
b) Participatiebijeenkomsten	Januari 2022 – Mei 2022
c) Eindverslag participatie randvoorwaarden	Q2-2022
d) Besluit over randvoorwaarden	Juni 2022 - Oktober 2022
e) Go/No go initiatief Chronos	September/Oktober 2022

Begrotingswijziging

Niet van toepassing.