

121



Aan: Gemeente Zoetermeer
t.a.v. college van Burgermeester en Wethouders
Engelandlaan 502, 2711 EB Zoetermeer.

Van: Chronos Participatie B.V.
Heerenweg 1B, 2222 AM Katwijk ZH

CC: 

Datum: 29 maart 2021


Betreffende: WABO procedure "de Sniep"

Geacht college, geachte wethouders Paalvast en Rosier, geachte 


Zoals afgesproken, reageren wij hierbij tijdig voor 30 maart 2021 om 09.00 uur op de voorstellen die de wethouders Paalvast en Rosier tijdens de bespreking van 18 maart 2021 aan Chronos hebben gedaan.

Wij hebben het verslag van die bespreking gelezen en missen daarin enkele gespreksonderwerpen die ook aan de orde zijn geweest. Ook is een aantal dingen in onze beleving net iets anders gezegd. Wij hebben het gespreksverslag op deze punten gewijzigd en aangevuld. In bijgaand document (bijlage 1) staan de wijzigingen en aanvullingen. Wij verzoeken u vriendelijk om die in het gespreksverslag te verwerken, aannemende dat u het met onze suggesties eens bent.

Voor wij inhoudelijk reageren op uw voorstellen, brengen wij graag de volgende punten nog eens expliciet onder uw aandacht.

1. Ongeveer anderhalf jaar geleden heeft u Chronos medegedeeld dat u onder voorwaarden akkoord ging met de geplande herontwikkeling van locatie 'De Sniep'. De aanvraag is hiertoe onder andere in de Rode Loper beoordeeld. Het daarop volgende advies stedenbouw gaf aan dat een solitaire toren te hoog lijkt maar dat 2 torentjes , maximaal 42 m (14 lagen) en 21 meter (7 lagen) middelhoog en laag, daarmee meer aansluiting vinden op de omgeving. De ligging aan een belangrijke structuurlijn, maakte deze invulling " voorstelbaar ". 

151

2. Chronos heeft het bouwplan van project 'De Sniep' gebaseerd op de uitkomsten van een woonwensen-enquête in Zoetermeer. Dat het bouwplan aan de wensen van veel Zoetermeesters voldoet, moge voldoende blijken dat zich al meer dan 1000 inwoners van Zoetermeer bij ons hebben ingeschreven die geïnteresseerd zijn in één van de toekomstige appartementen.
3. Naar aanleiding van het bouwplan en aan de hand van een conceptaanvraag heeft gedurende de periode van 1,5 jaar uitgebreid vooroverleg met de gemeente plaatsgevonden. Drie keer is daarbij een uitgebreide toets-nota opgesteld.
4. Chronos heeft alle onderzoeksrapporten die zijn vereist bij u aangeleverd. De ruimtelijke onderbouw voor verlening van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan is klaar.
5. Chronos heeft met vier rechtstreeks belanghebbenden die direct tegenover de projectlocatie woonachtig zijn overeenkomsten gesloten.
6. Chronos heeft de onderhavige aanvraag ingediend op advies van één van uw ambtenaren. Er was weliswaar nog geen ambtelijke capaciteit voor dit project beschikbaar maar dit zou sowieso een aanvraag niet in de weg hoeven te staan.
7. Chronos heeft inmiddels om en  -- in het bouwplan en de vergunningaanvraag geïnvesteerd.

Gelet op deze punten zult u begrijpen dat Chronos tamelijk onaangenaam is verrast door de inhoud van het gesprek van 18 maart 2021 en de voorstellen die u daarin heeft gedaan. Chronos kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de radicale koerswijziging van uw gemeentebestuur in dit dossier tot stand is gekomen vanwege de beroering in de naastgelegen wijk en met name die in de gemeenteraad. Wat hier gebeurt, doet Chronos ook sterk denken aan de situatie rond de Holland Outlet Mall, welk project na grote investeringen stukliep onder meer vanwege het feit dat de communicatie tussen raad en college te wensen over had gelaten.

U heeft gesteld dat er harde weigeringsgronden zijn op grond waarvan "het college koerst op een besluit eind maart om de omgevingsvergunning te weigeren". Los van het antwoord op de vraag of de weigeringsgronden wel zo hard zijn als u nu stelt, kunt u de aanvraag volgens ons nog niet afwijzen. Zoals u weet, is op de aanvraag namelijk de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van toepassing. Die procedure brengt mee dat u eerst een ontwerpbesluit ter inzage zult moeten leggen, ook als is dat een ontwerp strekkende tot afwijzing van de aanvraag. In dit verband verwijst Chronos naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1311, r.o. 11.1.

*Awb.

Ook stelt u dat opschorting niet mogelijk is omdat er geen sprake is van een situatie waarin ondergeschikte wijzigingen de weigeringsgronden weg kunnen nemen. Chronos wijst er echter op dat volgens artikel 4.15, tweede lid, onder a, ^{*}ook een opschorting mogelijk is met wederzijds goedvinden. U herinnert zich vast dat deze opschortingsmogelijkheid ook is toegepast bij het Chronos project Zalkerbos. Zie bijgaand memo (bijlage 2) van uw gemeentebestuur van 7 januari 2019.

Uit alles blijkt dat uw college van mening is dat er bij nader inzien op het gebied van participatie nog onvoldoende is gebeurd. U vindt kennelijk meer samspraak nodig. Chronos wijst u nog op het feit dat zij u gedurende de lange periode van het vooroverleg meerdere malen heeft gevraagd om samen met haar de participatie op te pakken. In de toetsnota's is hier op gereageerd dat samspraak nog niet aan de orde was maar in een latere fase vanzelfsprekend noodzakelijk zou zijn. De benodigde participatie heeft u dus zelf telkens uitgesteld. U wilt dat doel nu bereiken door onze vergunningaanvraag op een of andere manier 'van tafel te krijgen' en in samspraak met de omgeving en de gemeenteraad eerst tot een gebiedsvisie te komen. Naar onze mening zou daarmee echter het paard achter de wagen worden gespannen, gelet op alles wat al is in het voortraject is gedaan en gebeurd (zie de opsomming hiervoor). Daarbij lijkt ons dat het opstellen van een gebiedsvisie voor iedereen een onnodig zwaar middel met ook nog eens een te onzekere uitkomst is. De aanvraag intrekken, afwijzen of buiten behandeling stellen om tot een gebiedsvisie te komen, zou bovendien tot een enorme desinvestering om niet te zeggen schade leiden, niet alleen vanwege de torenhoge legessommen die met afwijzing of intrekking samenhangen maar ook vanwege alle investeringen die Chronos al heeft gedaan.

Chronos roept in herinnering dat in de casus Zalkerbos in feite hetzelfde speelde. Ook daar wilde de gemeente graag meer participatie laten plaatsvinden alvorens op de aanvraag, die reeds was ingediend, te beslissen. In die casus is de behandeling van de aanvraag daarom in goed overleg met ons opgeschort, heeft participatie plaatsgevonden en is het project vervolgens verwezenlijkt. Chronos heeft de WABO-procedure voor "De Sniep" - gezien het voorgaande - opgestart in de veronderstelling dat de participatie verder met de gemeente nog gestalte zou krijgen. Dit blijkt eveneens uit de brieven die de gemeente hierover aan de omwonenden heeft toegestuurd. Daarin spreekt u " dat u met ontwikkelaar Chronos actief in gesprek bent om de buurt actief te betrekken bij de verdere uitwerking van het plan". Chronos stelt uw college dan ook voor om in dit dossier hetzelfde te doen. Laten wij in goed overleg de behandeling van de aanvraag voor 'De Sniep' opschorten en de participatie op gang brengen, waarom wij bij schrijven van 5 maart 2021 zelf ook al hadden gevraagd. Als uit die participatie blijkt dat er dan wezenlijke – en dus niet ondergeschikte - wijzigingen van het bouwplan nodig zijn, dan kunnen wij gezamenlijk en in goed overleg nog altijd beslissen om de huidige aanvraag buiten behandeling te stellen en tot een nieuwe aanvraag te komen. U begrijpt immers wel dat wij het in ieder geval niet tot een afwijzing

of intrekking van de aanvraag willen laten komen, gelet op de enorm hoge legeskosten die daarmee samenhangen.

Graag vernemen wij of u instemt met ons voorstel om de behandeling van de aanvraag op te schorten en de participatie op gang te brengen om vervolgens aan de hand van de uitkomsten daarvan samen de verdere koers te bepalen.

In afwachting.

Met vriendelijke groet,

Chronos Participatie BV.



Bijlage ;

1; gespreksverslag 18 maart 2021

2; Memo project Zalkerbos

Bijlage 1

Agendapunten

1. Opening vergadering

Wethouder Paalvast start met een voorstelronde omdat [REDACTED] en [REDACTED] (eigenaren) zijn aangeschoven. [REDACTED] (Chronos) is verhinderd.

2. Stand van zaken omgevingsvergunning

De wethouders geven opnieuw aan dat de gemeente de omgevingsvergunning niet kan verlenen, omdat er weigeringsgronden zijn. Het plan voldoet niet aan alle gestelde eisen (op het gebied van geluid, stedenbouwkundige inpassing en participatie, zie ook de reacties uit het vooroverleg). Bovendien is de inschatting dat er onvoldoende draagvlak is bij de gemeenteraad om de omgevingsvergunning te verlenen. Mede gezien de beslistermijn van 13 weken koerst het college dan ook op een besluit eind maart om de omgevingsvergunning te weigeren.

Wethouder Paalvast licht toe dat er drie opties resteren, namelijk de gemeente weigert de vergunning te verlenen waarbij het volledige bedrag aan leges [REDACTED] in rekening wordt gebracht. Of Chronos kan de aanvraag omgevingsvergunning intrekken of buiten behandeling stellen. Volgens de gemeentelijke legesverordening is in het geval van de aanvraag intrekken [REDACTED] - aan leges verschuldigd. Het opschorten van de behandeling van de vergunningaanvraag is niet gewenst/zinvol omdat deze aanvraag niet vergunbaar kan worden gemaakt met een ondergeschikte wijziging en dus alsnog positief besluiten op deze aanvraag niet mogelijk is. Daarnaast levert het opschorten verminderd draagvlak op in het participatietraject dat voor de gebiedsvisie is beoogd. Om deze redenen is opschorten voor de gemeente geen optie.

Chronos zou graag een toelichting willen hebben over de aard en omvang van de ondergeschikte wijzigingen. Naar haar mening is door haar overal aan voldaan of kan zij hier alsnog aan voldoen. Reden dat zij eind december 2020 de vergunning heeft aangevraagd. Volgens [REDACTED] zou hierover het gesprek met afdeling Vergunning kunnen gaan. Zij geeft aan dat dit door de gemeente heel goed uitgezocht is en dat die weigeringsgronden niet zomaar zijn bedacht.

Wethouder Paalvast meldt dat naar zijn mening het vooroverleg nog niet was afgerond. Zij komen tot de conclusie dat de omgevingsvergunning zoals die er nu ligt zal worden geweigerd. Zij denken ook dat de raad niet akkoord zal gaan. Er is volgens de wethouder best wel een ontwikkeling bij de Sniep mogelijk voor huizen.

Het buiten behandeling stellen is volgens de gemeente de meest wenselijke optie. Dit geeft de minste kosten. Hierover meldt de wethouder dat er dan nog informatie zal worden opgevraagd voor de aanvraag omgevingsvergunning. Indien deze gegevens dan niet tijdig worden aangeleverd, zal de aanvraag omgevingsvergunning buiten behandeling worden gesteld. In dat geval zijn dan lagere legeskosten verschuldigd, te weten circa [REDACTED].

Volgens wethouder Paalvast is het niet raadzaam om de vergunning aan te houden. Dan kun je in de samspraakprocedure het verwijt krijgen dat je onder 1 hoedje speelt met de ontwikkelaar. Dat is niet wenselijk. Het gaat erom wat de buurt wil en hoe je daar tot een goede inpassing kunt komen. Volgens wethouder Paalvast heeft hij niet het idee dat er geen politiek draagvlak is voor een woningbouw ontwikkeling bij De Sniep.

Volgens wethouder Rossier gaat de vergunning die er nu ligt het nooit worden. Er is veel weerstand uit de buurt en volgens hem ook unaniem in de Raad. Zelfs de partijen die echt voor bouwen zijn hebben in de media aangekondigd dat de bebouwing te hoog is. De buurt en de gemeenteraad zouden verrast zijn over de aanvraag omgevingsvergunning. De enige oplossing is de gebiedsvisie met een samspraak (nu participatie) met de buurt om vervolgens een kader te hebben waarbinnen wat kan. Zegt vervolgens toe te willen kijken naar de kosten die er zijn voor het zorgen dat die vergunning er niet meer is zo laag als mogelijk te houden. Geeft nog aan dat hij niet weet welke hoogte het gaat worden maar ook wel ziet dat er woningbouw (appartementen) mogelijk is. Hij herhaalt nogmaals dat het zeker niet dit plan zal zijn.

Wethouder Paalvast verzoekt Chronos voor aanstaande dinsdagochtend aan te geven hoe zij verder willen gaan met de aanvraag omgevingsvergunning. Chronos spreekt daarbij de wens uit om alle opties nog een keer door te nemen met de afdeling Vergunningen (VTH). [REDACTED] zal het verzoek bij VTH neerleggen.

3. Gebiedsvisie opstellen

De wethouders geven aan dat zij maximaal willen inzetten om de participatie voor de gebiedsvisie voor de zomer af te ronden en ter besluitvorming aan de gemeenteraad aan te bieden. Besluitvorming in de gemeenteraad zal dan waarschijnlijk in september plaatsvinden. Echter, de griffie gaat over de planning van de gemeenteraad, dus daar zijn wij afhankelijk van. De gebiedsvisie was vroeger het kavelpaspoort licht wethouder Paalvast nog toe.

Wethouder Paalvast geeft aan dat hij vorig jaar heeft aangegeven dat er geen ambtelijke capaciteit beschikbaar was voor het plan maar bevestigt dat dit inmiddels wel het geval is.

Verder wordt besproken dat de gemeente aan zet is bij het opstellen van de gebiedsvisie, dat de kosten van het opstellen van de gebiedsvisie voor haar rekening zullen zijn en dat deze visie door het geleverde voorwerk voor de aanvraag omgevingsvergunning binnen enkele maanden kan worden opgesteld. De visie zal betrekking hebben op het gebied van De Sniep zelf en de omliggende omgeving. Hoe groter het gebied, hoe meer tijd nodig is om een gebiedsvisie op te stellen en daarom is het voorstel het gebied beperkt te houden. Een groter gebied is ook niet nodig voor een goede gebiedsvisie.

Gestreefd wordt om met een gebiedsvisie te komen die aangeeft wat maximaal haalbaar is. De hoogte van het huidige plan is geen optie, maar er wordt voor de visie wel gedacht aan gestapelde appartementen.

Wethouder Paalvast geeft nogmaals aan dat zij bereid zijn om de aanvraag omgevingsvergunning buiten behandeling te stellen om Chronos tegemoet te komen en om daarmee te voorkomen dat zij op kosten worden gejaagd. Het belangrijkste is die visie om tot een succesvolle omgevingsvergunning te komen. Wethouder Rossier geeft nog aan dat zij ook een rol hebben om de raad te gaan helpen. Die zitten nu allemaal in de nee-stand. Zij willen zich inspannen om de raad in de meewerkstand te krijgen.

Wethouder Paalvast geeft desgevraagd aan dat hij het vastleggen van de afspraken met Chronos middels een intentie-overeenkomst te zwaar vindt. Chronos geeft aan dat het voor haar belangrijk is dat zij een stukje zekerheid krijgt over het te volgen traject en het buiten werking laten stellen van de omgevingsvergunning. Dit heeft voor haar grote gevolgen. Er wordt als alternatief aan Chronos hiervoor voorgesteld om een en ander in een gespreksverslag vast te leggen.

[REDACTED] geeft nog aan dat de omgevingsvisie vrij snel te maken is omdat er in het vooroverleg al een aantal zaken zijn gecheckt en waarover al een soort overeenstemming over was en hoe dit het beste zou kunnen doen. Participatie heeft tijd nodig. De gemeente wil ondersteunen dat een goede aanvraag wordt gedaan en dat er goed overleg wordt gevoerd zodat zij de vergunning dan kunnen toekennen als die wordt aangevraagd.

Volgens wethouder Paalvast zijn er op dit moment nog geen concrete plannen voor de ontwikkeling van de school. Het ligt wel voor de hand dat hier te zijner tijd iets ontwikkeld gaat worden.

4. Afsluiting

De afspraak wordt gemaakt dat de gemeente een verslag maakt van dit overleg en vrijdag rondstuurt. Chronos wordt door de gemeente in contact gebracht met de plantoetsers om de weigeringsgronden toegelicht te krijgen. Chronos laat mede namens de eigenaar uiterlijk dinsdagochtend 23 maart weten of ze meegaat in het voorstel van het college. Het college spreekt 23 maart over De Sniep en neemt 30 maart een besluit op de omgevingsvergunning als deze nog niet buiten behandeling is gesteld.



gemeente
Zoetermeer

Bijlage 2

Aan

De leden van de gemeenteraad

Datum

7 januari 2019

Van

Het college/wethouder Paalvast

Bijlagen

Onderwerp

Versnellingslocatie Zalkerbos 1 Zknr 0637390217

Versnelling woningbouw

Op 8 oktober 2018 is de Versnellingsagenda Woningbouw vastgesteld. Het doel van de Versnellingsagenda is om de woningbouwproductie te stimuleren o.a. door middel van het aanwijzen van 14 extra woningbouwlocaties. Tijdens de vaststelling van de Versnellingsagenda zijn ook de motie 1810-10A en motie 1810-11 aangenomen.

Zalkerbos 1

Eén van de 14 extra woningbouwlocaties is de locatie Zalkerbos 1. Deze locatie betreft de ontwikkeling van 46 appartementen op het terrein van een autodealer aan het Zalkerbos 1. Het is een particulier initiatief dat door eigenaar/ontwikkelaar Chronos Vastgoed wordt ontwikkeld.

De ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan Meerzicht-Westerpark. Om het initiatief planologisch mogelijk te maken, zal een uitgebreide WABO procedure omgevingsvergunning worden gevolgd. De gemeente heeft hierbij een faciliterende rol.

Versnellingsagenda

Ten dienste van het ingediende bouwplan, dat via het vooroverleg bij de gemeente is ingediend, zijn de volgende uitgangspunten opgenomen in het kavelpaspoort Zalkerbos 1 van de Versnellingsagenda Woningbouw: maximale bouwhoogte 30 meter, parkeernorm volgens het vigerend beleid, doelgroepen: kleine/jonge gezinnen, empty nesters en ouderen.

Informatiebijeenkomst

Ter voorbereiding van het samenspraaktraject en de indiening van een omgevingsvergunning heeft Chronos Vastgoed, op eigen initiatief, 27 november 2018 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Hiervoor waren de omwonenden uitgenodigd. Tijdens de informatieavond heeft de initiatiefnemer impressies van het bouwplan, de situatietekening en een bezonningsstudie getoond. Het betrof geen verkoopavond.

De informatiebijeenkomst is door circa 120 mensen bezocht, vooral senioren vanuit de wijk die hebben aangegeven interesse te hebben voor de nieuwbouw. Het bouwplan is overwegend positief ontvangen. Mensen waren positief over de positionering van het pand op de locatie, de uitstraling van de woontoren en de bouwhoogte van circa 30 meter. Ook de parkeeroplossing die halfverdiept is ontworpen, werd positief ontvangen. Dit geldt ook voor de gemeenschappelijke huiskamer die op de begane grond is gesitueerd. Naar aanleiding van deze informatiebijeenkomst hebben zich circa 100 personen ingeschreven als geïnteresseerde voor de nieuwbouw.



gemeente
Zoetermeer

Samenspraak

De volgende stap in de ontwikkeling van dit bouwplan is het organiseren van een samenspraaktraject dat onder de regie van de gemeente zal plaatsvinden. Het niveau is raadplegen, zoals dat in het kavelpaspoort van de Versnellingsagenda Woningbouw is vastgesteld.

Het college van B&W heeft conform de Samenspraakverordening een samenspraakvoorstel vastgesteld. Medio januari 2019 worden omwonenden door de gemeente per brief uitgenodigd voor een samenspraakbijeenkomst op 24 januari 2019. De ontwikkelaar Chronos Vastgoed zal aanwezig zijn om het bouwplan toe te lichten. De gemeente is aanwezig om reacties te peilen en toelichting te geven over de zaken die de gemeente aangaan, zoals de aansluiting van de locatie op de openbare ruimte en het proces dat doorlopen wordt wanneer de ontwikkelaar een aanvraag voor een omgevingsvergunning eerste fase indient. De omwonenden krijgen de gelegenheid om vragen te stellen, te reageren en suggesties te doen. Samen met de ontwikkelaar worden de reacties door de gemeente na de samenspraakbijeenkomst gebundeld en teruggekoppeld.

Aanvraag omgevingsvergunning

De ontwikkelaar heeft na de informatieavond op eigen initiatief een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ingediend. De bedoeling van de ontwikkelaar is om in de eerste fase de ruimtelijke activiteiten aan te vragen: het afwijken van het bestemmingsplan en de sloopactiviteiten.

In overleg met de gemeente heeft de ontwikkelaar de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning opgeschort tot eind januari. Na de samenspraak onder de regie van de gemeente, zal de aanvraag in behandeling worden genomen.

Tijdens de behandeling zal het ontwerpbouwplan zes weken ter inzage liggen zodat er zienswijzen kunnen worden ingediend. Eventuele zienswijzen worden beoordeeld, waarna een verklaring van geen bedenkingen bij de gemeenteraad zal worden aangevraagd. Na afgifte van de verklaring door de gemeenteraad kan de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden verleend. De tweede fase aanvraag omgevingsvergunning is gericht op de bouwtechnische toets van het bouwplan. Na het doorlopen van deze twee procedures en na het verlenen van de vergunning voor beide fasen, kan het bouwplan gerealiseerd worden.

Anterieure overeenkomst

Kosten die de gemeente maakt als gevolg van dit bouwplan, zullen op de initiatiefnemer worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Een anterieure overeenkomst heeft ook tot doel afspraken vast te leggen tussen de ontwikkelaar en de gemeente over het ontwikkelen van de locatie aan Zalkerbos 1.

Afsluitend

Het college van B&W is verheugd dat ontwikkelaar Chronos Vastgoed in een constructieve sfeer de planontwikkeling van de locatie aan het Zalkerbos 1 voortvarend oppakt. Wanneer de ruimtelijke procedure voortvarend verloopt, wil Chronos Vastgoed nog in 2019 starten met de bouw. Dit is een lovenswaardig begin van de eerste nieuwbouwwoningen van de Versnellingsagenda Woningbouw.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

_____ : _____

