

Procesvoorstel participatie Randvoorwaarden woningbouwontwikkeling locatie De Sniep

Aanleiding

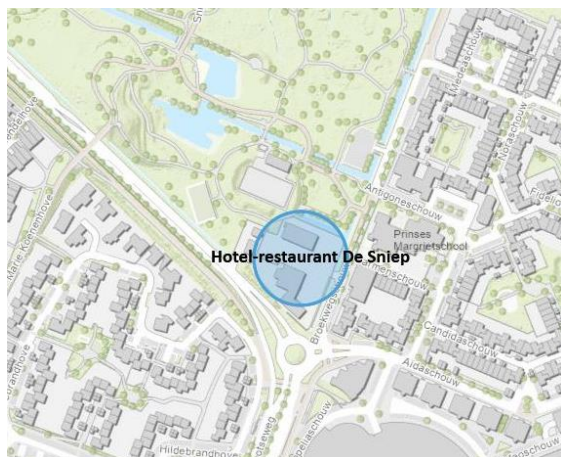
De eigenaar van hotel-restaurant De Sniep wil het bedrijf sluiten en heeft een akkoord bereikt met vastgoedontwikkelaar Chronos over de koop van hun terrein. Chronos heeft een plan voor woningbouw bestaande uit twee gebouwen met 132 appartementen. Voor dit woningbouwplan moeten het hotel en restaurant gesloopt worden en de in- en uitrit aangepast worden. Op 30 december 2020 heeft Chronos de omgevingsvergunning aangevraagd. Tegen de plannen is weerstand.

Er zijn nog geen kaders vastgesteld waaraan dit initiatief kan worden getoetst. Tussen de gemeente en Chronos is op 31 mei 2021 een akkoord bereikt over het onder voorwaarden pauzeren van de afhandeling van de aangevraagde omgevingsvergunning. Het project start met het opstellen van randvoorwaarden voor een woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep. Dit is in alle gevallen nodig, omdat niet uit te sluiten valt dat - bij het eventueel niet doorgaan van het initiatief van Chronos - andere initiatieven voor een woningbouwplan op deze locatie zullen worden ingediend. Over de randvoorwaarden wordt participatie gevoerd. Op die manier wordt de omgeving betrokken bij het vaststellen van randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zullen als kader gebruikt worden bij de beoordeling van de huidige aanvraag omgevingsvergunning of een nieuwe aanvraag.

In onderdeel A van het participatievoorstel wordt toegelicht wat het onderwerp en de speelruimte is van de participatie. In hoofdstuk B gaat het om het doel van de participatie. In onderdeel C wordt de schaal van de participatie beschreven. Onderdeel D beschrijft wie participatiegerechtigden zijn. Onderdeel E gaat in op het participatieniveau. Tenslotte wordt in onderdeel F de inrichting van het participatieproces behandeld.

Bevoegd gezag participatie

De op te stellen randvoorwaarden gelden enkel voor locatie De Sniep. Het betreft hier geen gebiedsontwikkeling. De locatie is in de hiernavolgende afbeelding weergegeven.



Daarom wordt conform de Samenspraakverordening, artikel 2, lid 4, voorgesteld dat het college het bevoegd gezag is voor het vaststellen van het procesvoorstel participatie. Het college informeert hierover de raad.

Participatieonderdelen

A: Onderwerp en de speelruimte van de participatie

Het onderwerp voor de participatie zijn de op te stellen randvoorwaarden voor woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep. Deze randvoorwaarden gaan bijvoorbeeld over de hoogte van de gebouwen, de schaduwwerking, de aansluiting op het Binnenpark en het omliggende gebied, het parkeren en de aansluiting op de bestaande wegen. Randvoorwaarden zijn specifiek dan een kavelpaspoort en beknopter dan een gebiedsvisie. Tevens zal stilgestaan worden bij de doelgroep van woningzoekenden, die voor woningbouw op deze locatie in aanmerking kan komen. Daarbij komt ook aan bod welke bijdrage een woonontwikkeling kan leveren aan de Zoetermeerse woonvoorraad (type woonproduct, kansen voor doorstroming, etc).

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de plannen van de ingediende aanvraag getoond worden als vertrekpunt van de participatie. Dit heeft ook te maken met het feit dat op basis van een aantal onderdelen van het huidige plan geen omgevingsvergunning kan worden verleend en het plan dus zal moeten worden aangepast. Aan de hand van de opgehaalde reacties op de randvoorwaarden, zal een raadsvoorstel worden opgesteld, waarna deze randvoorwaarden zullen worden vastgesteld.

Dit participatieproces gaat niet over een concreet woningbouwplan. Als er een vervolg komt zal opnieuw participatie worden gevoerd over een concreet woningbouwplan naar aanleiding van de opgestelde randvoorwaarden. Daarvoor komt te zijner tijd een nieuw participatievoorstel.

Het betreft een particuliere ontwikkeling waarvoor eerder een omgevingsvergunning is aangevraagd. Deze aanvraag omgevingsvergunning is weliswaar gepauzeerd maar speelt nog een juridische rol bij het bepalen van de speelruimte voor het participatieproces. Chronos heeft een minimaal woningbouwprogramma nodig om een haalbaar plan te ontwikkelen. Daarbij zijn ook stedenbouwkundige, architectonische en ecologische randvoorwaarden van belang. Gestreefd wordt om de speelruimte zo groot mogelijk te maken binnen de hiervoor geschetste context.

B: Doel van de participatie

Op basis van de reacties die al zijn ontvangen op de door Chronos ingediende plannen bij de aanvraag omgevingsvergunning is de verwachting dat er na het gevoerde participatieproces nog steeds mensen zullen zijn die zorgen houden over een eventuele woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep.

De doelen van dit participatieproces zijn draagvlak te verkennen, wensen inventariseren, belangen en ideeën op transparante wijze te wegen, kwaliteit van het beleid en plannen vergroten en samenwerking met partners en betrokkenen te verbeteren. Het voornaamste doel is te verkennen hoe we de suggesties van deelnemers aan de participatie kunnen verwerken in de randvoorwaarden voor een woningbouwontwikkeling. Getracht wordt waar mogelijk tot een betere inpassing van de ontwikkeling in de omgeving te komen. Daarbij zal ook toegelicht worden waarom de omgevingsvergunning gepauzeerd is en wat dit betekent

voor het vervolg. Tevens zal informatie worden gegeven over de te nemen besluiten en de planning.

C: De schaal van participatie

De participatie gebeurt op buurt- en wijkniveau. De doorgaande fietsverbinding op de Broekwegschouw, die overgaat in de Broekwegzijde betreft een ontsluitingsroute voor langzaam verkeer voor de gehele wijk. Deze route wordt veel gebruikt door scholieren. Bovendien zijn de Broekwegschouw en de Broekwegzijde samen een zogenaamd historisch lint. Een woningbouwplan op locatie De Sniep heeft impact op deze route, al is het maar tijdelijk tijdens de bouwwerkzaamheden, en de betekenis van het historisch lint heeft impact op een woningbouwplan. Daarom is participatie op buurtniveau te beperkt.

D: Participatiegerechtigden

Bewoners, ondernemers en eigenaren rondom de locatie worden uitgenodigd voor het participatieproces.

Tevens zullen vanwege de historische waarde van de Broekwegschouw en het Binnenpark het Historisch Genootschap Oud Soetermeer en de Schatbewakers worden betrokken in het participatieproces.

Chronos heeft Vesteda als woningbelegger van met name woningen in het middenhuursegment benaderd als eventuele afnemer van de huurwoningen. Het realiseren van huurwoningen in het middenhuursegment is een wenselijke ontwikkeling gezien de vraag in Zoetermeer naar dit segment. Bovendien is het wenselijk dat de doorstroming wordt bevorderd door woningen te realiseren voor zogenaamde empty nesters. Hieraan kan Vesteda bijdragen. Deze investeerder zal daarom ook worden geraadpleegd bij het opstellen van de randvoorwaarden.

Het Historisch Genootschap Oud Soetermeer en de Schatbewakers zullen als stakeholder bij het participatieproces betrokken worden. Om bij te dragen aan een goede structuur en efficiënt verloop van het participatieproces, is met gemeente en/of Chronos vooroverleg gevoerd met een aantal vertegenwoordigers van stakeholders.

E: Niveau van de participatie

Het participatieniveau voor het opstellen van randvoorwaarden is gesteld op consulteren. Er zal daar waar mogelijk getracht worden tegemoet te komen aan de opgehaalde suggesties en de zorgen van de deelnemers aan de participatie. Wanneer de suggesties niet kunnen worden overgenomen, zal gemotiveerd worden aangegeven waarom dit niet mogelijk is. Zoals gebruikelijk wordt dit ook in de verslagen opgenomen.

F: Inrichting van het participatieproces

Het voorliggende participatieproces wordt onder regie van de gemeente uitgevoerd. De gemeente en Chronos zullen de participatie samen uitvoeren. Chronos heeft hiertoe ook een adviseur aangetrokken. De gemeente en Chronos nodigen de bewoners en andere belanghebbenden uit voor een aantal bijeenkomsten om uiteindelijk tot randvoorwaarden voor woningbouwontwikkeling te komen. De gemeente licht het participatieproces en de participatievorm toe. Het plan, waarvoor Chronos een omgevingsvergunning heeft aangevraagd, zal niet toegelicht worden. De bijeenkomsten worden geleid door een ervaren en onafhankelijk voorzitter.

Indien door aanscherping van de coronamaatregelen een fysieke bijeenkomst niet mogelijk is, worden de bijeenkomsten online georganiseerd. De ervaringen met andere digitale participatieprocessen zullen hierbij betrokken worden.

Gezien de reacties op de plannen, zullen de eerste twee bijeenkomsten vooral gebruikt worden om de deelnemers in de gelegenheid te stellen hun voornaamste zorgen te uiten en wensen/suggesties mee te geven. Tevens zal de gemeente het proces toelichten en wat de positie van de gemeente is bij initiatieven op particuliere eigendommen. Ook zal de huidige bestemming worden toegelicht en welk soort ondernemingen zich binnen deze bestemming zouden kunnen vestigen op locatie De Sniep. De positieve kanten van een woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep zullen eveneens aan bod komen. De deelnemers krijgen de gelegenheid om vragen te stellen, te reageren en suggesties te doen. Overwogen wordt bij deze bijeenkomsten op te splitsen in kleinere groepen per cluster randvoorwaarden (b.v. inpassing, duurzaamheid, verkeer en parkeren, etc.), om iedere aanwezige aan bod te laten komen.

De derde bijeenkomst zal gaan over de concept randvoorwaarden en een toelichting daarop. Deze toelichting zal aan de hand van schetsen van voorbeelden gebeuren. Eventueel zal een vierde bijeenkomst plaatsvinden, als meer tijd voor de toelichting nodig is. Zorgvuldigheid gaat boven snelheid.

Het platform Doe Mee zal worden gebruikt om ook digitaal reacties op een woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep op te halen en te inventariseren welke onderwerpen vooral besproken moeten worden. Daarna zullen de concept randvoorwaarden op Doe Mee worden geplaatst om reacties op te halen.

Alle reacties worden gebundeld en teruggekoppeld naar de omgeving. De gemeente verzorgt de verslaglegging van het participatieproces. Chronos en de gemeente zullen via hun eigen communicatiemiddelen de terugkoppeling van de verslagen aan de omgeving verzorgen.

Tenslotte zal een eindverslag participatie worden opgesteld. Dit verslag zal samen met de concept randvoorwaarden ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college en ter informatie aan de gemeenteraad worden gezonden.

Globale planning participatieproces

Start participatieproces	Najaar 2021
Eerste bijeenkomst	27 oktober 2021
Tweede bijeenkomst	December 2021
Derde bijeenkomst	Januari/Februari 2022
Besluitvorming door het college van B&W over het eindverslag participatie en het informeren van de gemeenteraad	Q1-2022

Globale planning participatie vervolg woningbouwontwikkeling

Besluitvorming door het college over participatievoorstel woningbouwplan (<i>als uitkomst haalbaarheidsanalyse op basis van de randvoorwaarden positief is</i>)	Q3/Q4-2022
Procedure afhandeling aanvraag omgevingsvergunning van Chronos	Q2-2022 tot en met Q4-2022