

Dank voorzitter,

Voorzitter ik ben zelf in het dagelijks leven gemeentelijk projectleider voor grote projecten en ik heb met verbazing kennisgenomen van de Randvoorwaarden woningbouwontwikkeling locatie De Sniep. Ik noem een aantal zaken die mij opvallen.

1. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 30 december 2020, maar die was niet vergunbaar. Dat roept de vraag op waarom de aanvraag niet is geweigerd. In plaats daarvan is de beslistermijn opgeschort. Uit jurisprudentie volgt dat als het plan radicaal wijzigt, de vergunning opnieuw moet worden ingediend. De ontwikkelaar mag nu de hele aanvraag wijzigen en dat is een vorm van volksverlakkerij. Want u moet toetsen aan het recht zoals dat gold op het moment van indiening van de aanvraag. Er ligt dus nog een oude aanvraag voor een omgevingsvergunning, die niet is afgewikkeld. Vraag is hoe u publiekrechtelijk denkt te gaan toetsen aan de nieuwe randvoorwaarden? De wethouder zal kunnen beamen dat hij niets kan afdwingen, omdat de oude aanvraag nog loopt.
2. Doordat sprake is van een oude aanvraag, wordt ook getoetst aan het Bouwbesluit zoals van toepassing op het moment van indiening. Dat wil zeggen dat niet op basis van de meest recente bouwvoorschriften wordt vergund. Bijvoorbeeld ten aanzien van energieneutraal bouwen, of elektrisch rijden. Bent u als commissie op de hoogte dat u dit voordeel weggeeft aan de projectontwikkelaar?
3. Daarnaast worden leges geheven op basis van de legestabel zoals geldig ten tijde van binnenkomst van de aanvraag. Ook dit voordeel verdwijnt zo in de zak van de projectontwikkelaar. Dit zijn gewoon cadeautjes van duizenden euro's.
4. Het college schrijft op 21 april 2022 aan uw raad dat zij de belangen heeft te behartigen van de ontwikkelaar als eigenaar van De Sniep. Ik wist niet wat ik las. De gemeente heeft zakelijk te beoordelen, maar belangenbehartiging is iets heel anders.
5. Ook op andere punten lijkt de gemeente haar eigen belangen uit het oog verloren. Zo valt te lezen dat een verkeerskundige aansluiting wordt gemaakt op de Zwaardslootseweg. Sinds wanneer is het wenselijk inritten te maken op de hoofdwegenstructuur? Er staat zelfs dat dit kan leiden tot een opstopping! De projectontwikkelaar zal daar niet mee zitten, maar hoe ziet u dat?
6. Ook opmerkelijk is dat de gemeente plannen zegt te hebben de rotonde op de Zwaardslootseweg te vervangen door een T-splitsing met een verkeersregelininstallatie. Voorheen was het een T-splitsing en het is voor een kapitaal omgebouwd om de capaciteit te vergroten. En is dat in het algemeen belang, nóg een verkeerslicht op de hoofdstructuur? Het is niet de projectontwikkelaar die daarna nog jaren lang daar voor rood licht staat te wachten. En denkt u er wel aan: dat moet hij betalen. Daar zou ik als Raad scherp op zijn, anders is het staatssteun en dat gaat zomaar over tonnen.
7. Dan de procedure. Er kan tot uiterlijk 31 december een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking worden aangevraagd. Maar daarvoor moet wel de aanvraag compleet zijn en er moet mogelijk een verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven door de raad. Die staat niet in de planning. De procedure op grond van bladzijde 11 onder de nieuwe Omgevingswet kan niet. Omdat de huidige bestemming horeca aangeeft, kan niet met behulp van een BOPA een procedure worden gedraaid, omdat er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Immers: wonen is geen horeca. Betrokkene zal dus een wijziging omgevingsplan moeten indienen.

8. Tot slot. Wordt de welstandsnota aangepast? Er worden nu voorwaarden gesteld in de randvoorwaarden die welstandstechnisch zijn en dan moet dus de welstandsnota worden gewijzigd. En ook hier gaat het aspect op van regelgeving ten tijde van de indiening van de aanvraag.

Ik ben niet tegen woningbouw, want dat is mijn werk, maar wat ik niet begrijp is de keuze voor deze plek. In uw hoogbouwvisie schrijft u dat u hier helemaal geen dominant gebouw wilt. Dat kunt u een projectontwikkelaar toch gewoon meegeven: niet hier? U hééft de belangen van een projectontwikkelaar helemaal niet te behartigen. En dan is het ook nog verkeerskundig een rommeltje en qua geluid kan het er nooit fijn wonen zijn, want dat geluid maakt dat straks dove gevels noodzakelijk zijn. Dus vandaar mijn vraag: waarom per sé op deze plek? Tweehond meter verderop ligt langs de Europaweg een groot stuk braak.

Ik hoop dat mijn opmerkingen u aan het denken zetten of het vaststellen van deze randvoorwaarden een juist besluit is.