gemeente Zoetermeer

Aan
De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid
2022-086912

Van
Het college/ Wethouder Weerwag

Datum
21 april 2023

Onderwerp
Beantwoording technische vragen naar aanleiding van inspreker dhr. W. van den Bosch

Bijlagen

Onderstaande beantwoording is gebaseerd op de spreektekst van dhr. W. van den Bosch, inspreker tijdens de commissie Stad van 17 april 2023.

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.

Reactie op 1:
Volgens de jurisprudentie moet een indiener van een aanvraag omgevingsvergunning in de gelegenheid worden gesteld om het plan aan te passen als er weigeringsgronden zijn. Het was niet zeker of de initiatiefnemer het plan zodanig zou kunnen aanpassen dat het niet meer mogelijk zou zijn om de vergunning te weigeren.

De initiatiefnemer zal een nieuwe ruimtelijke procedure moeten doorlopen onder de dan geldende wet- en regelgeving. De opschorting van de afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning betekent niet dat een op de randvoorwaarden aangepast plan onder de oude aanvraag kan worden vergund. Dat is alleen mogelijk als de wijzigingen op het oorspronkelijke plan van ondergeschikte aard zijn. Het oorspronkelijke plan van twee woontorens moet in dit geval dermate ingrijpend gewijzigd worden dat daarvan geen sprake is. De opschorting van de afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning is in overleg gebeurd. Dat betekent dat de beëindiging van de opschorting in beginsel eveneens in overleg gebeurt. Daarover zijn de gemeente en de initiatiefnemer met elkaar in gesprek. Het is de verwachting dat de oude aanvraag voor de zomer kan worden afgehandeld. De besluitvorming over de randvoorwaarden speelt daar een rol bij.

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?

Reactie op 2:
Doordat een nieuwe aanvraag moet worden ingediend, wordt er niet getoetst aan de wet- en regelgeving ten tijde van de oude aanvraag, zie ook het antwoord bij 1.

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.

Reactie op 3:
Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend, waardoor ook de dan geldende legestabel van toepassing is.

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.

Reactie op 4:
In het memo van 21 april 2022 staat het volgende:
“De concept randvoorwaarden moeten voldoen aan het gemeentelijk beleid. Bovendien zijn er meerdere belangen te behartigen. Dit zijn de belangen van de omgeving, van de woningzoekenden, van de ontwikkelaar als eigenaar van De Sniep en van de gemeente zelf met betrekking tot het afhandelen van de aanvraag omgevingsvergunning van Chronos voor het oorspronkelijk plan.”

Met deze tekst wordt duidelijk dat het college meerdere belangen moet afwegen bij het maken van de keuzes.

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?

Reactie op 5:
In het verkeersonderzoek uit 2020 zijn argumenten opgenomen waarom een ontsluiting op de Zwaardslootseweg mogelijk is. Doordat er plannen zijn om de rotonde aan te passen wordt extra onderzoek gedaan naar een optimale verkeersontsluiting voor de woningbouwontwikkeling. Dat onderzoek zal nog dit jaar worden gestart.

6. Ook opmerkelijk is dat de gemeente plannen zegt te hebben de rotonde op de Zwaardslootseweg te vervangen door een T-splitsing met een verkeersregelinstallatie. Voorheen wàs 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.

Reactie op 6:
De aanpassing van de rotonde is gewenst omdat de rotonde als onveilig wordt ervaren vanwege onder andere het kruisend langzaam verkeer en de lijnbus. De wens van het college om de rotonde aan te passen staat daarom los van De Sniep. Besluitvorming over de aanpassing van de rotonde moet nog plaatsvinden en heeft vrijwel geen verband met de eventuele functiewijziging van locatie De Sniep. Doordat er geen causaal verband is tussen de aanpassing van de rotonde en de eventuele woningbouwontwikkeling op De Sniep is kostenverhaal op de eigenaar gering of niet aan de orde. Het merendeel van de verkeersbewegingen over de rotonde wordt niet veroorzaakt door de locatie van De Sniep.

gemeente
Zoetermeer

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.

Reactie op 7:
De in de randvoorwaarden beschreven procedure komt overeen met het plan van aanpak dat de gemeenteraad heeft vastgesteld voor de implementatie van de Omgevingswet.

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.

Reactie op 8:
Het is niet nodig om de welstandsnota aan te passen omdat dat alleen gebeurt bij beeldkwaliteitsplannen. De randvoorwaarden zijn niet hetzelfde als een beeldkwaliteitsplan.

Spreektekst:
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 héét 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? Tweehonderd meter verderop ligt langs de Europaweg een groot stuk braak.

Antwoord:
In de hoogbouwvisie van 2004 staat: “De locaties bij de stadsentrees Amerikaweg, Zwaardslootseweg en Azieweg/Noord Aa passen in het hoogbouwmodel maar vervallen omdat hoogbouw op deze locaties te dominant wordt geacht.” Een dominant gebouw ziet men al van veraf. Het te ontwerpen gebouw op basis van deze set randvoorwaarden is van een andere maat en schaal. Maximaal twee lagen tegenover de dichtst bijgelegen woningen tot maximaal vier lagen tegenover het schoolgebouw en maximaal zeven lagen richting het Binnenpark, wat ongeveer gelijk is aan de kruinen van de bomen. Het gebouw zal daarom niet van veraf zichtbaar zijn. Als men echter dichterbij komt moet het gebouw wel zichtbaar zijn en opvallen. Daarvoor staan de termen markant en opvallend. De initiatiefnemer is eigenaar van De Sniep. Daarom heeft hij een initiatief voor locatie De Sniep ingediend. Het braakliggend stuk grond aan de Europaweg maakt onderdeel uit van de plannen in de Visie Binnenstad 2040.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:
Naam : Karin Kampmeijer
Telefoon : +31793468850
E-mailadres : K.C.Kampmeijer@zoetermeer.nl