

RAADSVRAGEN MET ANTWOORD

Nummer	:	105-192
Onderwerp	:	herontwikkeling Galgeriet te Monnickendam
Portefeuillehouder	:	J. Kaars
Datum	:	8 maart 2018

Vragen van de fractie van de VVD aan het college van burgemeester en wethouders en de burgemeester (ingezonden 6 maart 2018):

Vooraf

Ten aanzien van de verschillende overeenkomsten die door de gemeente zijn gesloten in het kader van de ontwikkelingen op het Galgeriet te Monnickendam begint het onze fractie te duizelen. We hebben zien langskomen:

- Intentieovereenkomst Galgeriet Monnickendam (26 juni 2017);
- Samenwerkingsovereenkomst tijdelijke supermarkt en tijdelijke bierbrouwerij 't Galgeriet (18 juli 2017);
- Samenwerkingsovereenkomst Planvorming Galgeriet (24 november 2017);
- Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst Galgeriet (nog te sluiten);
- Realisatieovereenkomst (nog te sluiten);
- Posterieure overeenkomsten ten behoeve van kostenverhaal op basis van het exploitatieplan (nog te sluiten);
- De later af te sluiten fasedocumenten (informatiedocument 105-177).

Vraag 1

Heeft onze fractie met bovengenoemde overeenkomst alle overeenkomsten in beeld? Zo niet, welke ontbreken er?

Onder andere de overeenkomsten met zittende bedrijven ontbreken alsmede de overeenkomsten met de jachthaven Waterland die in de maak zijn. En ingewikkeld project als het onderhavig kent vele afspraken die in overeenkomsten zullen moeten worden vastgelegd. Bovendien is het gesrapt afspraken maken van uit risico beheersing verstandiger als in één keer een geheel contract te maken voor de gehele periode.

Vraag 2

Hoe verhouden de verschillende overeenkomsten zich tot elkaar?

Als een serie opvolgende afspraken om daarmee zoals gezegd risico beheersing te organiseren. Ook maken we afspraken die in één keer het resultaat geven. Zoals bijvoorbeeld bij aankoop van een bedrijf waarin de koopovereenkomst direct helemaal op slot zit.

Vraag 3

Welke (bepalingen uit welke) overeenkomsten gelden op dit moment?

De Sok tijdelijke voorzieningen geldt onverkort, zie artikel 24 lid 6 van de samenwerkingsovereenkomst. De intentieovereenkomst is (zie artikel lid 6 van de samenwerkingsovereenkomst) vervallen.

De aanvullende samenwerkingsovereenkomst is nog niet gesloten, maar als deze getekend wordt, is er gespecificeerd in artikel 24 lid 6 (overigens wordt dit hernummerd omdat in de nummering een fout in gesloten) dat de Sok tijdelijke voorzieningen en de samenwerkingsovereenkomst blijft bestaan, maar dat er bij strijdigheid tussen deze overeenkomsten de aanvullende samenwerkingsovereenkomst prevaleert

Vraag 4

Zullen de 'later af te sluiten fase documenten' het karakter hebben van een samenwerkingsovereenkomst, een realisatieovereenkomst of een posterieure overeenkomst?

Realisatie overeenkomsten, privaatrechtelijk en niet publiekrechtelijk. Ze kunnen posterieur zijn zodra het bestemmingsplan vigeert en het exploitatieplan is vastgesteld en als ze in het kader van kostenverhaal Omgevingswet worden gesloten als sluitstuk van kostenverhaal. Zodra de gemeente ook eigendom mee overdraagt in de fase overeenkomsten is echter de privaatrechtelijke lijn leidend en mag de koopsom worden gebruikt om kostenverhaal en zelfs meer dan dat te regelen.

Vorbereidingskrediet ontwikkeling Galgeriet

In voorstel 105-179 schrijft uw college dat in het project Galgeriet sprake is van kosten die gemaakt worden voor de tijdelijke voorzieningen. Genoemd worden de tijdelijke supermarkt, de tijdelijke bierbrouwerij annex horecagelegenheid, het tijdelijke parkeerterrein en de tijdelijke brug. Met de marktpartijen zou zijn overeenkomsten dat zij voor het verrichten van de diverse werkzaamheden ten behoeve van de tijdelijke voorzieningen een bedrag van € 125.000 beschikbaar stellen. Voorts zou zijn afgesproken dat marktpartijen ten behoeve van de definitieve ontwikkeling een bedrag van € 100.000 beschikbaar stellen.

Vraag 5

Welke kosten moeten concreet uit dit voorbereidingskrediet worden gedekt? Welk deel daarvan ziet op de kosten ten aanzien van de tijdelijke ontwikkelingen en welke kosten zien op de definitieve ontwikkelingen?

Het krediet is nodig voor de definitieve ontwikkeling. Omdat we de tijd nemen tot 1 augustus is budget nodig om de inzet van zowel interne als externe kosten te betalen. Zodra de fase documenten worden gesloten en er in dat kader een geld stroom richting gemeente ontstaat, kunnen de kosten daarmee worden verrekend

Vraag 6

Waar in welke overeenkomst vinden we deze beschikbaarstelling van € 125.000 door de marktpartijen?

Die staat in de samenwerkingsovereenkomst tijdelijke, voorzieningen in artikel 7
Het bedrag is door Hoorne Vastgoed reeds betaald

Vraag 7

Waar in welke overeenkomst vinden we deze beschikbaarstelling van € 100.000 door de marktpartijen?

Staat in de sok, artikel 20 lid 4, en is reeds betaald door de partijen

Vraag 8

Naast de genoemde bedragen van € 125.000 en € 100.000 geeft uw college aan dat ten behoeve van de werkzaamheden léges worden betaald door de aanvrager van de omgevingsvergunningen. Waarom zijn deze bedragen bij elkaar niet voldoende om de kosten te kunnen dekken? Met andere woorden: waarom dient er op dit punt gemeenschapsgeld te worden geïnvesteerd?

De leges dienen voor de dekking van de kosten de gemeente moet maken voor het verstrekken van de omgevingsvergunning. Alle overige kosten die de gemeente moet maken behoren tot de projectkosten, deze worden middels de genoemde bedragen in rekening gebracht.

Vraag 9

Uw college vraagt aan de raad een voorbereidingskrediet van € 525.000. Klopt het dat in dit bedrag ook is meegenomen de € 125.000 en € 100.000 van de marktpartijen? Zo ja, waarom is dan niet gevraagd om een voorbereidingskrediet van € 300.000? Zo niet, hoe moeten het voorstel dan lezen?

Ja dat klopt. Per saldo is er inderdaad een bedrag van € 300.000,-- nodig. Waterland hanteert al jaren aparte inkomsten en uitgaven budgetten. De raad heeft het budgetrecht. Er wordt een uitgaven budget van € 525.000,-- gevraagd.

Vraag 10

In het voorstel schrijft uw college dat de 'plankostenscan (grondexploitatiewet) van het ministerie van BIZA' aangeeft dat in een plan van de omvang van het Galgeriet een plankostenbudget van € 1.590.000 nodig zal zijn. Graag ontvangen wij een afschrift van de op basis van deze plankostenscan gemaakte berekening.

Deze zullen we u separaat doen toekomen.

Verwervingsbudget ontwikkeling Galgeriet

In voorstel 105-179 vraagt uw college aan de raad een budget ter beschikking te stellen van € 4.000.000 voor de verwerving van onroerende zaken op het Galgeriet. De betreffende gronden zullen, zo lezen wij, op de balans van de gemeente worden opgenomen als strategische verwerving, opdat ze later kunnen worden ingebracht in de grondexploitatie.

Vraag 11

Waarom is ervoor gekozen voor actieve verwerving door de gemeente?

Om meerdere redenen:

Ten eerste willen de bedrijven gezien de snelheid van de planvorming, verplaatsen uit het gebied en zullen ze op andere locaties willen herinvesteren. Dat is gezien de behoefte aan continuïteit van die bedrijven een volstrekt begrijpelijke reactie.

In de meeste van de eigendomsakten staat dat bedrijven niet mogen verkopen zonder toestemming van de Gemeente, waardoor er ook een extra verantwoordelijkheid van de gemeente ligt dit netjes te behandelen. Daar ligt ook een verantwoordelijkheid van de gemeente want verkoop aan derden gaat dus niet lukken zonder instemming van de Gemeente.

Als we het tempo voor woningbouw hoog willen houden, moeten de bedrijven snel duidelijkheid hebben anders hebben we vertraging.

En als bedrijven verplaatsen hebben ze tijd nodig, minimaal een jaar, elders te herinvesteren en daarom is enige voortgang wenselijk.

Vraag 12

Klopt het dat in eerste instantie de bedoeling was om de verwerving te laten geschieden door de marktpartij(en) en dat de gemeente alleen in de onderhandelingen als tussenschakel zou fungeren? Zo ja, waarom is die handelwijze volgens uw college niet een betere? Zo niet, waarom is tijdens informele bijeenkomsten met de raad namens uw college dan anders verteld?

In het kader van de te sluiten REOK was het de bedoeling, hetgeen ook vastligt in de samenwerkingsovereenkomst, artikel 10 lid 2, dat op enig moment de marktpartijen de rol van de gemeente in de grondverwerving zou kunnen overnemen. Dit kan nog steeds een optie zijn, maar dan moet we eerst een resultaat afspraak zijn gemaakt in de REOK. Zolang we daar niet echt uit zijn is het wenselijk dat de gemeente enerzijds de bedrijven die willen verplaatsen faciliteert anderzijds haar onderhandelingspositie versterkt door iets meer aan te kopen.

Vraag 13

Welke risico's brengt deze actieve grondpolitiek met zich voor de gemeente? Kunt u deze risico's ook kwantificeren?

Er ontstaat een risico als het project niet zou doorgaan. Daar heeft uw raad een doorslaggevende stem in. Als het project wordt doorgezet, zoals eerder in de raad unaniem besloten en op de betreffende gronden woningbouw wordt gerealiseerd is er geen risico.

Vraag 14

Uw college schrijft: 'Als deze grondexploitatie zal worden gevoerd door en voor rekening en risico van de marktpartijen staan deze ook in voor de betaling van deze verwervingskosten' Moeten wij hieruit begrijpen dat er ook een mogelijkheid is dat de grondexploitatie *niet* zal worden gevoerd door en voor rekening en risico van de marktpartijen? Zo ja, wie draagt dan het risico met betrekking tot de verworven gronden? Zo niet, waar in welke overeenkomst is geborgd dat de marktpartijen instaan voor de betaling van de verwervingskosten?

Zodra een realisatie overeenkomst is gesloten staan marktpartijen in voor de kosten van grondverwerving. Het ligt dus nog volstrekt open hoe we dit gaan afspreken. Daarbij is wel de datum van 1 augustus overeengekomen als het moment waarop de REOK rond moet zijn. Dat geeft de gemeente nog de optie om gedurende de zomer een definitief standpunt in te nemen over de wijze van aanpak van het vervolg

Vraag 15

Op welke wijze komt de prijs tot stand die de gemeente betaalt voor de verwerving van gronden op het Galgeriet?

Dat is eerder in uw raad aan de orde geweest. Op basis van schadeloosstelling ogv de onteigeningswet waarbij uit wordt gegaan van vrijwillige verplaatsing.

Vraag 16

Wordt ten behoeve van de verwerving van gronden op het Galgeriet de afspraak gestand gedaan om minimaal twee taxatierapporten op te laten stellen door een beëdigd makelaar/taxateur? Zo ja, geldt de gemiddelde taxatiewaarde als ondergrens van de te verwerven gronden? Zo niet, waarom niet?

De afspraak dat er twee taxaties liggen wordt gestand gedaan. Desgewenst kunnen we u gemotiveerd aangeven op welke wijze we welke posten in de taxaties hebben gewaardeerd in de koopsom. Dat zal dan wel in vertrouwelijkheid moeten omdat het gaat om individuele (bedrijfs) gegevens van de verkopers.

Vraag 17

Normaal gesproken dient het college bij verwerving van gronden de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen om wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van die verwerving. Voorgesteld wordt nu een verwervingsbudget van € 4.000.000 ineens te geven. Klopt het dat het de bedoeling is dat de gemeenteraad niet meer per individuele verwerving in de gelegenheid wordt gesteld wensen en bedenkingen te uiten?

Nee dat is nu nog niet aan de orde. Uw raad zal vertrouwelijk, omdat het individuele gevallen betreft, worden betrokken. In een enkel geval kan het zijn dat met u een kortere procedure moet worden overeengekomen vanwege een spoedeisend belang.

Vraag 18

Heeft de gemeente al afspraken gemaakt ten aanzien van de verwerving van gronden in het projectgebied? Zo ja, om welke gronden gaat het en welke afspraken zijn er gemaakt met de eigenaar/eigenaren?

Het betreft individuele gevallen die slechts in vertrouwelijkheid kunnen worden besproken. We zijn met een aantal bedrijven zover dat er een mondeling akkoord is.

Vraag 19

Als argument voor het nu reeds verwerven van de gronden geeft uw college aan dat anders in latere instantie onteigening moet worden ingezet. Klopt het dat de eigenaren van gronden op het Galgeriet in het kader van onteigening altijd het recht hebben op zelfrealisatie?

Zelfrealisatie is een optie om te ontkomen aan de werking van het KB dat er dan zou moeten zijn om te kunnen onteigenen. In geval van het Galgeriet zal een beroep op zelfrealisatie lastig zijn omdat de parkeerfaciliteiten en gesplinterde ontwikkeling vrijwel niet mogelijk maakt. In dat geval is zelfrealisatie ook uit te sluiten. Zelfrealisatie is in principe alleen aan de orde als de locatie die onder het inroepen tot zelfrealisatie ook werkelijk zelf is te realiseren en niet als die locatie onderdeel uitmaakt van een veel grotere bouwmassa. Bovendien kunnen bij een beroep op zelfrealisatie ook eisen worden gesteld aan de deskundigheid van de zelfrealisator.

Financiën

Niet lang geleden heeft de raad kennis kunnen nemen van de financiële situatie van de gemeente Waterland. Op verscheidene dossiers hebben in 2017 forse overschrijdingen plaatsgevonden. In totaal gaat om een bedrag van circa € 4.000.000. Wat de structurele effecten hiervan zijn moet uw college nog in beeld brengen. Wethouder Kes heeft tijdens de voorbereidende vergadering van 22 februari 2018 toegezegd om te proberen om nog vóór de gemeenteraadsverkiezingen in beeld te krijgen hoe de meerjarenraming er op dit moment uitziet. Daarbij gaat het uitsluitend om de bedragen: hoe ziet de begroting (baten, lasten en saldo) er uit voor de jaren 2018-2022?

Vraag 20

Wanneer kunnen we dit overzicht tegemoet zien?

Er wordt momenteel druk aan gewerkt, een exacte datum is nog niet te noemen.

Vraag 21

In voorstel 105-179 stelt uw college nu voor om een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van € 525.000 alsmede een verwervingsbudget van € 4.000.000. Wat zijn van de beschikbaarstelling van deze budgetten de gevolgen op de meerjarenraming 2018-2022?

Deze voorstellen hebben vooralsnog geen effect op de meerjarenraming. De budgetten drukken op het project Galgeriet. Het project Galgeriet kan financieel positief kan afgesloten. De afsluiting realisatie valt na de huidige meerjarenbegroting welke tot 2021 loopt.

Vraag 22

Vindt uw college niet ook dat de gemeenteraad pas zou kunnen besluiten over dit soort grote geldbedragen als we de financiële positie van de gemeente Waterland in beeld hebben? Zo niet, waarom niet?

Het college zal zoals toegezegd bij de 1^e IBU komen met een sluitende meerjarenbegroting. De huidige financiële positie wordt voornamelijk veroorzaakt door de huidige financiering van het sociaal domein. De oorzaken worden onderzocht maar hebben voor een deel ook een landelijk karakter. Het is niet wenselijk om de woningbouw in Waterland op slot te zetten voor een financieringsprobleem wat in heel Nederland speelt. Het project Galgeriet zal geen negatief effect hebben op deze meerjarenbegroting. Voor de jaren die na de huidige meerjarenbegroting wordt zelfs een positief effect verwacht.

Aanvullende samenwerkingsovereenkomst definitieve ontwikkeling Galgeriet

Juridische toets

Uw college heeft ons een concept voorgelegd voor een aanvullende samenwerkingsovereenkomst voor de definitieve ontwikkeling van het Galgeriet (105-177). Daarbij wordt aangegeven dat de juridische toets van dit concept nog moet plaatsvinden.

Vraag 23

Heeft de juridische toets inmiddels plaatsgevonden? Zo ja, wat waren daarvan de uitkomsten? Zo niet, wanneer is deze juridische toets voorzien?

De juridische toets heeft plaatsgevonden. Deze is nog niet aan Uw raad verstrekt omdat uit de behandeling in uw raad wellicht ook nog wijzigingen voortkomen. Het door de juridische toets enigszins aangepaste contract zal u zo snel als mogelijk beschikbaar worden gesteld.

Inhoudelijk is het contract niet veranderd wel is een aantal omissies tekstueel in nummering en dergelijke gecorrigeerd en is het op een aantal onderdelen beter geformuleerd.

Vraag 24

Is het gebruikelijk dat uw college aan de raad conceptovereenkomsten voorlegt waarvan de juridische toets nog moet plaatsvinden? Zo ja, in welke dossiers was hiervan in het verleden sprake?

Er is geen gebruik ter zake, mede gezien de omvang van het project en de problemen die er jarenlang geweest zijn om een goede basis voor een start te vinden. Het onderhavige contract is op hoofdlijnen al in uw raad aan de orde geweest in de vorm van de samenwerkingsovereenkomst en nu verder uitgewerkt in de aanvullende samenwerkingsovereenkomst.

Vraag 25

Vindt uw college het wenselijk dat er stukken aan de raad worden voorgelegd waarvan de juridische toets nog moet plaatsvinden?

Ja, inhoudelijk zal een juridische toets weinig veranderingen geven. De basis van de afspraken staat en is goed gebleken ook na de toets. Het gaat dus niet om de inhoud van de afspraken, die nu met u wordt besproken, maar om de fine tuning van de verkozen formuleringen.

Vraag 26

Waarom heeft uw college ervoor gekozen aan de raad voor te leggen een conceptovereenkomst waarvan de juridische toets nog moet plaatsvinden? Met andere woorden: waarom kon niet even gewacht worden met het versturen van de stukken aan de gemeenteraad, totdat de juridische toets van de stukken had plaatsgevonden?

Dat is gedaan om voldoende snelheid in het project te houden. Overigens betreft het hier een reguliere collegebevoegdheid.

Status conceptovereenkomst

In de voettekst van de conceptovereenkomst lezen we als status: 'Voorlopig definitief concept overeenkomst dd 23-2-2018'.

Vraag 27

Wat bedoelt uw college met 'voorlopig definitief concept'?

Dat is een interne benaming van de volgorde van concepten, er zijn er 16 geweest. Het is een concept, er moet nog een juridische toetsing plaatsvinden, alsmede een behandeling in uw raad. Daarom is het ook voorlopig om geen binding te hebben zolang de toets niet heeft geresulteerd in een contract dat getekend kan worden.

Vraag 28

Het informatiedocument is gedateerd 20 februari 2018. Wij gaan ervan uit dat dit de datum is van de collegevergadering waarin het concept is besproken. Zien wij dat juist? Zo niet, waarom is het informatiedocument dan op 20 februari 2018 gedateerd?

Zie antwoord op vraag 29.

Vraag 29

Nu het concept van de overeenkomst blijkt de voettekst is gedateerd 23 februari 2018 komt de vraag op of het concept ná de collegevergadering van 20 februari 2018 nog is gewijzigd. Is dat inderdaad het geval? Zo ja, op welke punten wijkt de versie van 23 februari af van die van 20 februari? Zo niet, waarom is het toegestuurd concept gedateerd op een later moment dan de collegevergadering?

In het College is een discussie geweest over het opgenomen programma dat heeft geleid tot een kleine aanpassing het contract. Bovendien hebben wat tekstuele wijzigingen plaatsgevonden, niet inhoudelijk om een betere formulering te vinden.

Verhouding met SOK

Op 24 november 2017 is ten behoeve van de definitieve ontwikkeling van het Galgriet een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten. Het college wenst nu een aanvullende samenwerkingsovereenkomst (aanvullende SOK) te sluiten.

Vraag 30

Hoe verhouden deze twee overeenkomsten zich tot elkaar?

Deze overeenkomsten werken in elkaars verlengde, de afspraken zijn concreter gemaakt als in de sok, maar hebben nog niet het niveau van realisering.

Vraag 31

Veel van de bepalingen in de SOK komen één op één terug in de aanvullende SOK. Betekent dit dat daarmee de SOK geheel wordt vervangen door de aanvullende SOK? Zo niet, (mede gelet op artikel 24, zesde lid) welke bepalingen uit de SOK blijven gelden bovenop de bepalingen uit de aanvullende SOK?

Zoals eerder aangeven

De intentie overeenkomst vervalt (art 24 lid 1)

De samenwerkingsovereenkomst met Hoorne blijft van kracht (lid 2)

De samenwerkingsovereenkomst met Hoorne en BPD blijft van kracht en de aanvullende samenwerkingsovereenkomst prevaleert bij strijdigheid (lid 3)

Vraag 32

Graag ontvangen wij een document waarin door middel van de functie 'wijzigingen bijhouden' in Word zichtbaar wordt wat exact de verschillen zijn tussen de bepalingen in de SOK en de bepalingen in de aanvullende SOK.

Dat document is niet beschikbaar.

Bijlagen aanvullende SOK

In de considerans en de bepalingen wordt verwezen naar verschillende bijlagen. Deze maken, zo lezen wij, onlosmakelijk deel uit van de overeenkomst.

Vraag 33

In artikel 1 wordt de planning gedefinieerd als het globale schema met toelichting waarin (indicatief) staat aangegeven wanneer welke partij welke actie zal verrichten ten behoeve van de uitvoering van de aanvul-

lende samenwerkingsovereenkomst. Deze planning is opgenomen in bijlage 4. Echter, in de bijlagen troffen wij geen planning aan. Waarom ontbreekt de hier bedoelde bijlage 4?

Er is voor gekozen bijlagen 4 te laten vervallen en als artikel in de aanvullende sok op te nemen. Dit is later in de tekst gecorrigeerd. In uw exemplaar is dit nog niet goed gecorrigeerd

Vraag 34

Zou uw college de bijlage alsnog willen toevoegen? Zo niet, waarom niet?

Staat nu in een artikel, er komt geen bijlage

Vraag 35

Waarschijnlijk ten gevolge van het ontbreken van bijlage 4 ontstaan ten aanzien van de andere bijlagen inconsistenties. Zou uw college de overeenkomst op dit punt willen aanpassen?

Dat zal gebeuren.

Vraag 36

In artikel 6, tweede lid, onderdeel c, wordt ten aanzien van de locatie rond de geplande supermarkt verwezen naar 'kaartbijlage..'. Op welke bijlage wordt hier bedoeld?

Deze bijlage is een indicatieve begrenzing van fase 1. Deze zit als concept bij uw overeenkomst in de vorm van een fasering van het gehele project in een zestal fasen.

Vraag 37

In artikel 10, derde lid, lezen wij: 'BPD heeft zich in dit kader verplicht de locatie welk zij reeds heeft verworven, zie bijlage, op het moment dat onderhavige overeenkomst wordt ontbonden (...)'. Op welke bijlage wordt hier bedoeld?

Ook dit is een omissie. Dit is al gecorrigeerd

Vraag 38

In bijlage 6 is een overzicht opgenomen van de te verwerven bedrijven. De locatie Galgeriet 39 wordt toegeschreven aan Z. van der Lingen B.V.

- a. Klopt het dat Galgeriet 39 niet toebehoort aan Z. van der Lingen B.V.?
- b. Aan wie behoort die perceel dan wel?
- c. Zitten er nog meer fouten in dit overzicht?

De eigendommen worden geduid op basis van kadastrale nummers. Niet op basis van huisnummers. De huisnummering in het project is niet altijd even duidelijk te koppelen aan gebruik en eigendom kadastraal. De eigendommen zijn goed in beeld, daarover kunt u desgewenst vertrouwelijk geïnformeerd worden, met daarbij aanvullende informatie.

Het overzicht zal nog even goed tegen het licht gehouden worden of het correct is geformuleerd. Op basis van uw vragen is dit ook al gebeurd en er zijn een paar kleine foutjes gecorrigeerd.

Bepalingen aanvullende SOK

Vraag 39: artikel 1: projectgebied

In de considerans wordt in de eerste overweging het projectgebied gedefinieerd als 'het bedrijventerrein Galgeriet'. Op grond van artikel 1 is het projectgebied echter veel groter en omvat mede twee jachthavens en een deel van het Hemmeland (zie bijlage 5).

Ziet u, net als wij, deze tegenstrijdigheid in de overeenkomst? Zo ja, zou uw college de overeenkomst op dit punt willen aanpassen? Zo niet, hoe moeten deze twee bepalingen in de overeenkomst dan wel lezen?

In de definities is het projectgebied aangegeven. Dat is maatgevend. En daarbij zijn ook de door u bedoelde delen betrokken. We zullen dit nog even inbrengen bij onze advocaat of wijziging ter zake

wenselijk is, vooralsnog gaan we daar niet vanuit. Het project gebied is wat ruim genomen om daar in de toekomst aansluiting te kunnen vinden bij een adequaat kostenverhaal mocht dat nodig zijn

Vraag 40: artikel 3, vijfde lid: exploitatiebijdrage

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente gehouden om de kosten die zij maakt ter zake van het project te verhalen op de marktpartijen. Artikel 3, vijfde lid, bepaalt dat partijen er voor alsnog van uitgaan dat deze kosten onderdeel zijn van de koopsom die de marktpartijen aan de gemeente betalen bij het afnemen van delen van de grond van het project, dan wel dat dit separaat zal worden geregeld indien de situatie daar om vraagt.

- a. Waarom kiest uw college ervoor om het kostenverhaal te regelen via koopsom die de marktpartijen aan de gemeente betaalt bij het afnemen van de grond die de gemeente heeft verworven?
- b. Hoe wordt het kostenverhaal geregeld als blijkt dat de marktpartijen bij ander inzien niet bereid zijn de gronden af te nemen van de gemeente?
- c. Wat wordt in de overeenkomst bedoeld met 'indien de situatie daar om vraagt'?

Ad a) De gemeente is vrij, anterior, privaatrechtelijk afspraken te maken voordat er sprake is van een exploitatieplan. Die ruimte hebben we op deze manier gedefinieerd. Ook na vaststelling van een exploitatieplan kan de gemeente aan het verkopen van haar eigendommen bijzondere voorwaarden verbinden. Het privaat handelen van de gemeente is binnen zeker regels vrij

Ad b) Via kostenverhaal en exploitatieplan, voor zover zelfrealisatie lukt. Zie ook daar de eerdere opmerkingen

Ad c) dat geeft ruimte om zowel in een fase overeenkomst danwel op een andere manier dit te regelen

Dit artikel is bedoeld om de positie van de gemeente goed te borgen

Vraag 41: artikel 5.1, eerste lid: 600 woningen

Bepaald wordt dat in het project minimaal 600 woningen worden gerealiseerd.

- a. Betekent dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan geen ruimte meer heeft voor een andere invulling?
- b. Wat zouden de gevolgen zijn indien de raad een stedenbouwkundig plan vaststelt dat uitgaat van minder dan 600 woningen?

Dat betekent dat de afspraken dan moet worden herzien, dat kan eenvoudig indien er fase documenten worden overeengekomen in plaats van één grote realisatie overeenkomst.

Op die manier, met fase overeenkomsten, heeft de gemeente dus meer grip op het totaal plan en kan de aansturing verfijnder plaatsvinden.

Vraag 42: artikel 5.1, vierde lid: percentage sociale woningen

In artikel 5.1, vierde lid, lezen we dat de 'overige 60% wordt verdeeld' over de verschillende categorieën, 'met uitzondering van lid 5.1.3. dat in de totaal telling niet is meegeteld'. Op welke uitzondering wordt hier gedoeld? Onze fractie kon namelijk in lid 5.1.3 niets vinden.

De gedefinieerde kleinere studio's worden buiten de telling gehouden. Dus niet in de 600 en ook niet in het percentage goedkoop. De kans is aanwezig dat dit goedkope woningen worden die we niet willen laten meetellen als invulling van de 30% sociaal. Zoals het er nu naar uitziet komen er 30 tot 40 kleine studio's in fase 1.

We kijken de nummering ter zake nog even na

Vraag 43: artikel 5.2, eerste lid: positionering totale watereconomie

In artikel 5.2, eerste lid, lezen we de gemeente het initiatief tot samenvoeging van de twee jachthavens ook zal gebruiken om de positionering van de totale watereconomie in het gebied verder te ontwikkelen.

- a. Wat wordt hiermee bedoeld?
- b. Op wiens verzoek is deze bepaling in de overeenkomst opgenomen?
- c. Wat is het nut deze bepaling in de overeenkomst op te nemen?
- d. Waarom zou de gemeente zich tegenover de marktpartijen willen binden op dit punt?

Er liggen initiatieven van watersportondernemers geformuleerd in het wat oudere plan “Waterfront”. We overwegen dit plan zal in overleg met belanghebbenden te actualiseren en zal dan, eventueel bijgesteld, als richting voor het project kunnen worden meegegeven. Als economische impuls. Dit onderdeel komt nog terug in uw raad, maar we vonden het wenselijk partijen vast te binden op het feit dat we dit in overleg met de betrokken ondernemers gaan oppakken en dat de resultaten daarvan niet vrijblijvend zullen zijn.

Vraag 44: artikel 5.2, tweede lid: herhuisvesten zittende bedrijven

Bepaald wordt dat de in het projectgebied zittende bedrijven ‘waar mogelijk’ de kans krijgen zich te herhuisvesten in het plangebied.

- a. Om welke bedrijven gaat het?
- b. Waar in het plan is ruimte voor deze bedrijven?
- c. Waarom wordt als eis gesteld dat de bedrijven een verbondenheid moeten hebben met de jachthaven dan wel de watersport?

Een aantal bedrijven geeft aan hier voor in beeld te willen komen. Op basis van de hinder die wordt veroorzaakt zal worden bezien in hoeverre dit mogelijk is.

Het betreft hier individuele belangen van bedrijven die vertrouwelijk aan de orde kunnen komen.

De ruimte in het gebied moet nog nader worden gedefinieerd en daarvoor zal mogelijk, niet zeker, een aanpassing van het stedenbouwkundig plan nodig zijn. Andere bedrijven die in deze categorie vallen kunnen prima in het project ingeplaatst worden zonder aanpassingen

De koppeling met waterrecreatie is benoemd omdat in het kader van het project ook een economische versterking van de watersport en recreatie wordt nagestreefd. Indien we dat type functies voor het gebied kunnen behouden is dat wenselijk, mits er geen hinder uit ontstaat.

Vraag 45: artikel 5.2, derde lid: horeca

We lezen: ‘Met de plaatselijke horeca ondernemers is gesproken over het ontwikkelen van horeca en restaurants in het plangebied. Plaatselijke bedrijven krijgen de voorkeur om investeringen in het plangebied te doen. De hoeveelheid horeca zal gelimiteerd worden zodat over geheel Monnickendam bezien geen overaanbod plaatsvindt.’

- a. Met welke horecaondernemers is gesproken?
- b. Op basis waarvan is bepaald met welke ondernemers wel en met welke ondernemers niet gesproken is?
- c. Wat wordt ten aanzien van het voorkeursrecht verstaan onder ‘plaatselijke bedrijven’? Betreft het alleen bedrijven uit de binnenstad van Monnickendam of is het gebied ruimer, bijvoorbeeld heel Monnickendam of heel Waterland?
- d. Op basis waarvan wordt bepaald wanneer er sprake is van een overaanbod van horeca?

Deze zaken moeten nog uitgewerkt worden. Een aantal ondernemers uit Monnickendam is gevraagd, een aantal daarvan heeft aangegeven en geen interesse te hebben, een enkele heeft aangegeven wel mogelijkheden te zien.

De gesprekken zijn niet exclusief een ieder mag zich melden.

Overigens hebben de marktpartijen uiteraard ook kandidaten.

Om te voorkomen dat geen overaanbod plaatsvindt zal in het kader van het op te stellen bestemmingsplan nog nader onderzoeken nodig zijn naar de mogelijke omvang van deze toevoeging.

Vraag 46: artikel 5.2, vierde lid: hotel

We lezen dat marktpartijen beogen om een hotel van 70 kamers en 140 bedden te realiseren inclusief restaurant en terrassen, ‘waarvoor al kandidaten beschikbaar zijn’.

- a. Hoe verhouden deze terrassen zich met de laatste pagina van het schetsontwerp van het stedenbouwkundig plan (bijlage 5), waarin we lezen dat in het plangebied ‘geen permanente voorzieningen voor buitenterassen’ moeten komen?
- b. Hoe verhoudt deze wens voor een hotel zich tot de ontwikkeling van het Mirror Waterhotel op het Hemmeland?
- c. Waarom is er niet voor gekozen om in plaats van een hotel meer woningen in het plan gerealiseerd te worden?

seerd te krijgen?

Ter zake zijn nog geen besluiten genomen over het hotel. Marktpartijen vragen de gemeente om een standpunt, maar dat standpunt is er dus formeel nog niet.

Er zal vooraleerst er een positief besluit kan worden genomen over een hotel de hotelladder, de ruimte in de markt om een hotel extra te vestigen moeten worden onderzocht, vergelijkbaar met een dpo voor een supermarkt. Daarin wordt dan ook de situatie met het Mirror meegenomen.

Nog meer woningen in het plan zou het effect kunnen zijn van een besluit om geen hotel te vestigen

Buitenterrassen zullen op basis van de stedenbouwkundige wens altijd moeten worden opgeruimd aan het einde van de avond. Dus geen blijvende terrassen met aanbouwen en dergelijke Dit soort zaken moeten in het bestemmingsplan verder worden uitgewerkt.

Vraag 47: artikel 5.2, vijfde lid: supermarkt

We lezen dat de supermarkt op basis van de uitgevoerde distributie-planologische onderzoeken (DPO's) zal worden geëxploiteerd 'door een supermarkt in het hogere segment'.

- a. Wat wordt verstaan onder een supermarkt in het hogere segment?
- b. Voor welke termijn geldt dat er een supermarkt moet komen in het hogere segment?
- c. Hoe hard is deze bepaling? Met andere woorden: hoe kan de gemeente afdwingen dat er een supermarkt komt in het hogere segment en voor hoe lang?

Een supermarkt in het hogere segment zal kunnen zijn een AH of een Jumbo of een vergelijkbare kwaliteit. Voor we een fase document sluiten wil de gemeente een huurovereenkomst zien en de partijen waarmee er gecontracteerd wordt. Ook de termijn van huur is hierbij aan de orde. Die zal 10 jaar moeten zijn eventueel met een optie tot verlenging. Hierover is geen enkel verschil van inzicht tussen partijen en de gemeente.

Vraag 48: artikel 6, eerste lid: stedenbouwkundig plan

We lezen dat de BV Galgriet en haar aandeelhouders op basis van de stedenbouwkundige verkenning hebben besloten de aanvullende samenwerkingsovereenkomst met de gemeente aan te gaan. Nu zó nadrukkelijk deze verkenning wordt neergezet als grond voor deze marktpartijen om de overeenkomst aan te gaan: hoeveel ruimte is er nog voor de gemeenteraad om geheel naar eigen inzicht het definitieve stedenbouwkundige plan vast te stellen?

De raad heeft de bevoegdheid een plan dat door het College ter goedkeuring aan uw raad goed te keuren of af te keuren. Een definitief stedenbouwkundig plan is onderlegger voor het bestemmingsplan dus daarover bestaat geen onduidelijkheid.

Ook zal het stedenbouwkundig plan de inspraak op worden ingebracht. Ook daardoor zullen wijzigingen uit ontstaan. Partijen begrijpen heel goed dat deze stedenbouwkundige verkenning niet het eindproduct zal zijn.

Vraag 49: artikel 6, achtste lid: hoofdontsluiting

- a. Waar is de hoofdontsluiting van de wijk gedacht?
- b. Hoe is de bevoorrading van de supermarkt voorzien?

Ad a) bij voorkeur over de dijk rechtstreeks op de rotonde aangesloten met een variant dat deze via Hemmenland kan lopen, zie ook artikel 6 lid 8

Ad b) de bevoorrading van de supermarkt zal niet plaatsvinden via de woonwijk maar via de nieuwe directe ontsluiting op de rotonde

Vraag 50: artikel 7, tweede en zesde lid: vlekken die bij voorrang worden uitgewerkt

We lezen dat sprake is van 'de twee vlekken die met voorrang worden uitgewerkt naar een matenplan en een schetsontwerp bebouwing'.

- a. Wordt met vlekken hetzelfde bedoeld als met deellocaties? Zo niet, wat wordt er dan mee bedoeld?

- b. Welke twee vlekken worden met voorrang uitgewerkt? In artikel 6, tweede lid, wordt namelijk alleen genoemd de locatie rond de geplande supermarkt als vlek die met voorrang wordt uitgewerkt.

Er wordt een fase met supermarkt en parkeren voor de binnenstad uitgewerkt en een vlek of fase met woningbouw. Totaal aantal woningen in deze twee eerste vlekken of fasen wordt op ca 150 tot 200 geschat.

Vraag 51: artikel 11, vierde lid: deellocaties

Op grond van artikel 11, vierde lid, is het plangebied voorlopig ingedeeld in zes deellocaties (zie ook kaart-bijlage 8 (bedoeld zal zijn: bijlage 7)). De voortgang zal, zo lezen wij, verschillend zijn per deellocatie. De deellocaties zijn genummerd 1 tot en met 7.

- a. Komt deze nummering overeen met de fasering in tijd?
- b. Waarom zijn deellocaties 1 en 2 tezamen omcirkeld?
- c. Ook deellocatie 4 is omcirkeld. Klopt het dat het de deellocatie van de supermarkt betreft? Zo niet, welke ontwikkeling betreft deze deellocatie dan wel?
- d. Waarom is bij deellocatie 4 een met de hand geschreven cijfer '1' geplaatst?

Deze bijlage is nog niet definitief de nummering van het stedenbouwkundig plan is sluiten niet goed aan op de nummering van de fasering. De fasering zal ook afhankelijk zijn van verwerving en andere zaken. De deling van 1 en 2 heeft te maken met de jachthaven Waterland en met de eigendomsverhoudingen aldaar

Vraag 52: artikel 11, zesde lid

We lezen: 'Voor fase 1 zal de Gemeente in overleg met Hoorne zo snel als mogelijk (...) een voorstel doen'.

- a. Wat wordt hier bedoeld met fase 1?
- b. Aan wie doet de gemeente een voorstel?

Ad a) fase 1 moet in dat kader nog definitief begrensd worden, maar het betreft de omgeving van de definitieve supermarkt, met parkeren voor de binnenstad en wonen en eventueel hotel.

Ad b) het voorstel wordt gedaan aan ofwel Hoorne Vastgoed die financier eigenaar voor deze vlek of fase zal optreden. De ontwikkeling wordt getrokken door BPD in het kader van de nieuwe BV die de beide partijen oprichten. Ook kan het zijn dat we de aanbidding doen aan die nieuwe BV daar is nog geen definitieve keus in gemaakt. Bepalend in de keuze zijn garanties en zekerheden.

Vraag 53: artikel 15: financiering

Genoemd wordt de mogelijkheid dat de gemeente goedkopere financiering aantrekt bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG).

- a. Aan welke mogelijkheden wordt gedacht?
- b. Zijn deze mogelijkheden inmiddels verkend?
- c. Zo ja, wat is daarvan de uitkomst? Zo niet, wanneer is daarvan de uitkomst bekend?
- d. Is de gemeenteraad nog aan zet als er een constructie wordt gekozen dat marktpartijen via de gemeente goedkoop geld kunnen lenen (of kan het college dat eigenstandig beslissen)?
- e. Wat zijn de risico's van een dergelijke constructie?

Financieren via de BNG is goedkoper dan de projectfinanciering die BPD aanbiedt via Rabo. Het verschil in rente is circa 4%. Het verschil betekent in het project een verschil in resultaat van circa 2 á 3 miljoen

Er is nog geen besluit genomen hoe we hier mee omgaan

Als dat besluit wordt genomen zal dat in het kader van de gehele REOK zijn, in die overeenkomst zal uw raad worden gekend alvorens deze wordt getekend. Bij het werken met fase overeenkomsten loopt de financiering feitelijk gedeeltelijk via de gemeente voor haar eigendommen. De financiering van de fasen zal niet door de gemeente plaatsvinden.

Vraag 54: artikel 16: supermarkt rechtstreeks via Hoorne

- a. In de overeenkomst worden gronden in het plangebied door de gemeente geleverd aan de BV

Galgeriet. De locatie van de definitieve supermarkt wordt echter rechtstreeks verkocht aan Hoorne. Waarom?

- b. In artikel 16, eerste lid, wordt bepaald dat rekening gehouden wordt 'met de wens vanuit de Gemeente voor het hogere segment supermarkt'. Waarom wordt hier gesproken van een wens in plaats van een eis?
- c. In genoemde bepaling wordt ten aanzien van de supermarkt in het hogere segment de link gelegd met de SOK tijdelijke supermarkt/bierbrouwerij. Betekent dit dat de 'wens' van een supermarkt in het hogere segment slechts behoeft te worden ingewilligd voor de duur van vijf jaar? Zo ja, vindt uw college dat wenselijk? Zo niet, waarom wordt in deze bepaling de link gelegd met de SOK tijdelijke supermarkt/bierbrouwerij?
- d. In het tweede lid gaat het college ervan uit dat een huurovereenkomst voldoende garantie biedt voor het krijgen van een supermarkt in het hogere segment. Is er niet een andere manier, die niet boterzacht is, om ervoor te zorgen dat er daadwerkelijk een supermarkt komt in het hogere segment?

Ad a) Daar zijn in de samenwerkingsovereenkomst tijdelijke voorzieningen met Hoorne afspraken over gemaakt, en de uitleg eerder in dit stuk is duidelijk. Hoorne zal optreden als eindbelegger van deze locatie

Ad b) Omdat de eis daartoe als vastligt in de samenwerkingsovereenkomst met Hoorne. Daar is geen verschil van inzicht over

Ad c) De wens van de gemeente is 10 jaar met een verlengingsmogelijkheid van minimaal 5 jaar in de huur overeenkomst met de supermarktketen.

Ad d) er is geen twijfel dat dat hogere segment wordt gerealiseerd. Als daar geen duidelijkheid over is voldoende aan de wensen van de gemeente wordt er ook geen overeenkomst voor fase 1 gesloten. Dat zal de harde voorwaarde zijn

Op basis van deze vragen zal de term "wens" in artikel 16 worden verhard. Dat is een goede suggestie.

Vraag 55: artikel 18: planning

Waarom wordt in artikel 18 alleen een planning gegeven voor fase 1: de ontwikkeling van een supermarkt?

Fase twee zal daar aan toegevoegd worden een aantal van circa 100 tot 150 woningen.

Vraag 56: artikel 19: Bibob

In artikel 19 wordt bepaald dat de overeenkomst zal worden ontbonden indien ingevolge artikel 23c een negatief advies ontstaat in het kader van de Bibob-toetsing (bedoeld zal zijn: Bibob).

- a. Waarom ontbreekt artikel 23c in de overeenkomst?
- b. Waarom ontbreken ook artikelen 22 en 23?
- c. Wanneer zal de toetsing in het kader van de Bibob plaatsvinden?

In de overeenkomst zijn, heel slordig, doornummeringsfouten gemaakt Er is niets vergeten maar de nummering is fout dat zal worden gecorrigeerd

De Bibob toetsing voor Hoorne en BPD en is in procedure.

Verplaatsen gemeentewerf en milieustraat

Vraag 57

Wat zijn de bezwaren om niet de gemeentewerf te verplaatsen naar het bedrijfserf op Katwoude, maar de milieustraat?

Voor realisatie van een milieustraat op het bedrijfserf Katwoude is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze bestemmingsplanprocedure neemt te veel tijd in beslag voor realisatie van de milieustraat voor 1 juli 2019.

Daarnaast is het de vraag of een milieustraat past op het westelijk perceel van het bedrijfserf Katwoude. Op basis van de eerdere planvorming is de ruimtebehoefte voor de milieustraat 3500 m2. Perceeloppervlakte is 5363 m2, met een bedrijfsbestemming van 3050 m2 waarvan 60%, dat is 1830 m2, daadwerkelijk bebouwd mag worden. Op basis van deze gegevens past een milieustraat net niet op het

perceel. Mogelijk met een aangepaste inrichting en ontwerp van de milieustraat zou dit qua m2 wellicht passend gemaakt kunnen worden.

Overige vragen

Vraag 58

Wat is de stand van zaken met betrekking tot de betwisting door de in het faillissement van Fortress Vastgoed Participaties B.V. aangestelde curator als het gaat om de eigendomssituatie van de onroerende zaken aan het Galgeriet 1-4 te Monnickendam?

Dat dispuut is nog niet op zijn eind. Hoorne en de curator zijn er zake in overleg. Over de standpunten van partijen in dit overleg en de hardheid van de claims en posities van partijen hebben we geen nieuwe informatie

Wel is duidelijk dat er geen sprake is of kan zijn van Paulianus handelen zoals eerder gesuggereerd. De informatie die daarvoor is aangereikt, bleek niet correct. De termijn die de curator had om op basis daarvan de overeenkomst te vernietigen heeft de curator voorbij laten gaan. Daardoor rest nu waarschijnlijk een positie op basis waarvan slechts schadeclaims kunnen ontstaan.

Vraag 59

Wie gaat de sanering betalen van de gemeentewerf/milieustraat?

De kosten daarvan komen in het project terecht. Dat betekent dat we of een iets lagere koopsom voor het terrein krijgen bij verkoop in fase 1 en 2 of dat we eerst zullen moeten saneren. De verwachting is dat we het terrein vervuild verkopen en dat de sanering ten laste van de marktpartijen brengen. Wel zal asbest deels van daken worden verwijderd vanwege mogelijke gezondheidsrisico's.

Vraag 60

Hoe worden zullen de woningen in de markt worden gezet? Met andere woorden: geldt er een voorrang voor Monnickendamse/Waterlandse woningzoekenden? En gaat er een voorrang gelden voor mensen die een sociale huurwoning achterlaten?

Daarover zijn nog geen concrete afspraken gemaakt.

Vraag 61

Tijdens de raadsvergadering van 25 januari 2018 heeft uw college bij monde van wethouder Kaars toegezegd dat de raad ongeveer binnen een maand een totaalvisie op de binnenstad van Monnickendam zou ontvangen, waarin meegenomen zouden worden de effecten op de economische ontwikkeling van de binnenstad van Monnickendam van de realisatie van een supermarkt (of: geen supermarkt) en woningbouw (of: geen woningbouw) op het Galgeriet. Ook zou het effect voor de winkels op 't Spil worden meegenomen.

- a. Waarom heeft uw college deze totaalvisie nog niet aan de raad doen toekomen?
- b. Wanneer kunnen we deze visie alsnog tegemoet zien?
- c. Kan uw college zich nog herinneren dat in diezelfde raadsvergadering is toegezegd dat deze totaalvisie meegenomen zou moeten kunnen worden bij de behandeling van de aanvullende samenwerkingsovereenkomst en het voorstel om een voorbereidings- en verwervingsbudget vast te stellen? Zo ja, ligt behandeling van de aanvullende samenwerkingsovereenkomst en het voorstel voor genoemde budgetten in de voorbereidende vergadering van 8 maart 2018 dan in de rede? Zo niet, wat hebt u in dat kader dan wel toegezegd?

Er is een analyse gemaakt van de situatie in de binnenstad, zelfstandig maar ook in relatie tot de ontwikkeling van het Galgeriet. Deze analyse is in het College besproken maar er was behoefte aan aanvullende informatie, met name over de situatie van stoppende en nieuwgekomen detailhandel zaken. Dat stuk is in concept vrijwel gereed en zal zo snel als mogelijk aan u worden verstrekt nadat het nogmaals in et College is besproken