



Monnickendam, 18 december 2018

Nummer: 105-254
Portefeuillehouder: J. Kaars
Contactpersoon: N. van Ginkel
Ambtelijk opdrachtgeven project Galgeriet

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid:

Aan de Raad

Onderwerp: Vaststellen overleg- en reactienota SPvE Galgeriet en vaststellen SPvE Galgeriet

Voorstel:

1. Instemmen met de overleg- en inspraaknota op het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Galgeriet;
2. Het SPvE Galgeriet, met de voorgestelde aanpassingen naar aanleiding van overleg- en inspraak, vast te stellen.

Inleiding

Op 12 oktober 2006 heeft uw raad het woningbouwprogramma 2006-2020 vastgesteld. Het programma geeft de verschillende woningbouwlocaties met een indicatie van het aantal woningen en het jaar van programmering weer. Het woningbouwprogramma wordt jaarlijks geëvalueerd. In augustus 2018 heeft de laatste evaluatie plaat gevonden. De locatie van het Galgeriet is opgenomen in het woningbouwprogramma

Voor alle projecten op het woningbouwprogramma is het werkproces Majeure Projecten van toepassing verklaard. Dit houdt in dat er een SPvE wordt opgesteld en dat deze, na instemming van ons college, ter inzage wordt gelegd voor inspraak. Vervolgens wordt het SPvE met de resultaten van inspraak aan uw raad voorgelegd ter besluitvorming.

Ter voorbereiding op de herontwikkeling van het bedrijventerrein Galgeriet is een concept SPvE opgesteld. Ons college heeft het concept met ingang van 19 oktober 2018 6 weken ter inzage gelegd. Ingezeten en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld inspraakreacties daarop in te dienen.

Aan uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met de beantwoording van de overleg- en inspraakreacties en het SPvE vast te stellen.

Argumenten

1.1. Overleg- en de inspraakreacties leiden tot wijzigingen ten opzichte van het concept SPvE;

Er zijn in totaal 2 overlegreacties en 124 inspraakreacties op het concept SPvE ingediend. De reacties zijn genummerd, samengevat, overwogen en beantwoord in de overleg- en inspraaknota SPvE Galgeriet. De nota is geanonimiseerd vanwege gebruik op internet. Een ordner met de ingediende inspraakreacties ligt voor u ter inzage bij de griffier.

1.2. De aanpassingen naar aanleiding van de overlegreactie betreffen met name aanvulling en correctie op beleid; Voordat het concept SPvE ter inzage is gelegd is op verschillende momenten overleg geweest met de ketenpartners. De opgehaalde inbreng is in het concept SPvE verwerkt. Op het concept SPvE zijn in de inzageperiode twee overlegreacties ingediend. Hieronder leest u op welke onderdelen het SPvE wordt aangepast naar aanleiding van de overlegreacties:

- In het SPvE wordt opgenomen dat voor bepaalde werkzaamheden een vergunningplicht geldt;
- In het SPvE wordt een paragraaf ‘waterkwaliteit’ toegevoegd. Daarnaast zal de paragraaf over landaanwinning uitgebreid worden op basis van de toegestuurde stukken vanuit RWS.
- Er wordt verwezen naar de brochure waterveiligheid buitendijks
- In het SPvE wordt paragraaf 4.7 aangepast op basis van informatie uit het Barro en het Waterplan.
- De volgende beleidstukken krijgen een beschrijving in het SPvE:
 - Beleidsnota Waterkeringen 2012-2017
 - Keur 2016 met bijbehorende Leggers van de regionale en primaire keringen
 - Waterprogramma 2016-2021
- De norm ‘eens per 4000 jaar’ wordt uit het SPvE weg gehaald. In het SPvE wordt aan 4.7 de volgende tekst toegevoegd: “Vanuit de Provinciale ruimtelijke verordening, 2017, wordt onder artikel 8a Meerlaagse Veiligheid gesteld dat een slimme ruimtelijke en stedenbouwkundige inrichting de gevolgen van een overstroming aanzienlijk kunnen beperken”.
- De kaart bij figuur 4.1 wordt vervangen. De ligging van de primaire kering staat daar niet goed op.

1.3. Naar aanleiding van de inspraakreacties omtrent de hoogte van gebouwen wordt het SPvE aangepast. De hoogte wordt met bouwlagen aangeduid waarbij het percentage hoogbouw wordt gemaximaliseerd, de positie van de maximale bouwhoogten worden afgestemd op de zichtlijnen vanuit de vaarroute en er worden impressies en foto’s aan het SPvE toegevoegd;

Er zijn in totaal 124 inspraakreacties ingediend. Uit de verschillende reacties bleek dat insprekers de bebouwing te hoog vinden en dan met name de hoogte aan de kop van het Galgeriet. Een van de insprekers, namelijk de Vereniging Oud Monnickendam (VOM), heeft naar aanleiding van de maximale hoogten die in het SPvE zijn opgenomen, een impressie laten maken om de invloed van de hoogte op het aanzicht van de binnenstad in beeld te brengen (zie verbeelding in de bijlage). Vervolgens heeft VOM haar leden opgeroepen om op het SPvE richting de gemeente te reageren.

De verbeelding van VOM heeft de nodige onrust veroorzaakt. Ruim 100 reacties zijn ook afkomstig uit leden van de VOM die de inspraakreactie ondersteunen. Omdat het SPvE de getoonde massa nooit heeft beoogd, wordt het SPvE als volgt aangepast:

- De hoogte wordt aangeduid in bouwlagen waarbij het percentage waarin die hoogte binnen het aangegeven vlak voorkomt, is gemaximaliseerd. In het definitieve SPvE wordt dus een maximaal percentage aan hoogbouw opgenomen.
- Om ervoor te zorgen dat vanaf de aanvaar route de bestaande hoge accenten van de binnenstad (ook op afstand) zichtbaar blijven wordt rekening gehouden met de hoogte van gebouwen die dat uitzicht mogelijk maken. De positie van de maximale bouwhoogten worden afgestemd op de zichtlijnen vanuit de vaarroute.
- Aan het SPvE worden impressies en foto’s toegevoegd.

1.4. De inspraakreacties leiden tot wijzigingen van het SPvE op: aantal woningen, verduidelijking van de 0.3 parkeernorm en verduidelijking van de oppervlakte van de supermarkt op het Galgeriet;

Een aantal insprekers pleiten voor het afschaffen van het hotel en in plaats daarvan realiseren van meer woningen. Deze reactie heeft niet geleid tot het aanpassen van het SPvE in die zin dat het hotel wordt afgeschaft. Wel zien wij mogelijkheden om meer (kleine) woningen te realiseren in het plangebied. Het aantal woningen wordt daarom gewijzigd naar maximaal 700.

Verder wordt de parkeernorm nader omschreven. Men veronderstelt dat 0.3 parkeerplaats van de parkeerbehoefte in openbare ruimte op maaiveld wordt gerealiseerd. Dit is niet het geval. De 0.3 norm slaat op het openbare karakter van de parkeerplaats. Dat kan op straat zijn maar ook in openbare parkeergarages.

Als laatst wordt de oppervlakte van de supermarkt nader gedefinieerd. Het betreft een oppervlakte van maximaal 1500m² winkel vloer oppervlakte.

2.1. Gelet op het stappenplan Majeure projecten kan het SPvE met inspraakresultaten ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden.

Conform het stappenplan Majeure projecten is een SPvE opgesteld en ter inspraak gebracht. De volgende stap is om het SPvE ter vaststelling aan uw raad voor te leggen, zodat de ruimtelijke kaders worden vastgesteld en ons college binnen deze kaders de ruimte heeft om tot verdere ontwikkeling van het plan te komen.

Kanttelingen

1. De planning voor het vast laten stellen van het ontwerpbestemmingsplan vertraagt met een maand;

Doordat de aandacht en prioriteit is gegaan naar het beantwoorden van de 124 inspraakreacties op het SPvE, loopt de planning voor het ontwerpbestemmingsplan een vertraging op.

Volgens planning had het ontwerp bestemmingsplan in januari 2019 in uw raad behandeld moeten worden. De behandeling schuift op naar februari 2019.


Financiële toelichting

N.v.t in deze fase.


Communicatie

1. Informeren van de insprekers over de voortgang van besluitvorming.
2. Behandelen SPvE voorbereidende raadsvergadering – 17 januari 2019.
3. SPvE ter besluitvorming – 31 januari 2019.
4. Schriftelijke terugkoppeling insprekers na besluitvorming SPvE – februari 2019.
5. Uw besluit tot vaststelling van het SPvE wordt gepubliceerd en het vastgestelde SPvE wordt beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website.

Burgemeester en wethouders,



mr. N. van Ginkel MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



b.a.v.

L.M.B.C. Kroon
burgemeester

Bijlagen:

1. Conceptraadsbesluit nummer: 105-255
2. Overleg- en inspraaknota SPvE Galgeriet, nummer: 105-256/01
3. Vast te stellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen (met wijzigingen bijhouden/markering), nummer: 105-256/02 (wordt nog aangeleverd)
4. Concept SPvE zoals ter inzage is gelegd, nummer: 105-256/03
5. Impressies zoals getoond door VOM
6. Impressies gemaakt door de gemeente