



BEANTWOORDING RAADSVRAGEN

Nummer : 105-284
Onderwerp : Ontwerp omgevingsplan Galgriet
Portefeuillehouder : J. Kaars
Datum : 26 februari 2019

Vragen van de fractie van Waterland Natuurlijk aan het college van burgemeester en wethouders (ingezonden op 26 februari 2019) en beantwoording daarvan door het college van burgemeester en wethouders:

Vraag 1A

Hoe gaat het volgens het college precies lopen met de vaststelling van het exploitatieplan? Motief bij deze vraag: het lijkt onverstandig om een “rechten gevend omgevingsplan” vast te gaan stellen als de waarborgen dat de gemeente zijn aandeel krijgt, niet op orde zijn.

Antwoord 1A

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld. Dat zou zeer vertragend werken en voegt niets toe. Een exploitatieplan is geen vereiste wanneer kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst. In het kader van een bestemmingsplan verbrede reikwijdte op grond van de Crisis- en herstelwet kan het sluiten van een anterieure overeenkomst doorgeschoven worden naar het moment vergunningverlening. Omdat de gemeente vrij veel eigendom in fase 1 en 2 heeft, waaronder de huidige openbare omgeving, en exclusiviteit in fase 3 (jachthaven) is kostenverhaal privaatrechtelijk zonder exploitatieplan geborgd.

Bij kostenverhaal op basis van een exploitatieplan kunnen slechts de gemeentelijke kosten worden toegerekend. Dat zou zeer beperken in het maken van adequate afspraken.

Vraag 1B

Wie doet in de besluitvorming over de financiële exploitatie wanneer wat, nu dat blijkt bijlage 3 volgens het college niet mee loopt met de vaststelling van het omgevingsplan?

Antwoord 1B

Er wordt geen formele grondexploitatie opgesteld c.q. vastgesteld, de gemeente zal in een facilitaire rol participeren in het project. Wel zal er een financieel kader worden opgesteld dat gelijk met de realisatie-overeenkomst voor fase 1 zal worden overlegd.

Vraag 1C

Wat is de beoogde en wat is de wettelijk verplichte betrokkenheid van de Raad bij de genoemde “anterieure overeenkomst”?

Antwoord 1C

Het sluiten van anterieure overeenkomsten in het kader van kostenverhaal is formeel een bevoegdheid van het college. Er zullen naar verwachting geen anterieure overeenkomsten in het kader van kostenverhaal

worden gesloten. Aan de andere kant kan elke overeenkomst in het kader van het project en de ontwikkeling, die gesloten wordt vooruitlopend op een formeel publiekrechtelijk kostenverhaal, worden gezien als anterieure overeenkomst.

Ten aanzien van de te sluiten realisatieovereenkomst voor fase 1, die dus ook uitgelegd kan worden als anterieure overeenkomst, is reeds door het college toegezegd dat deze voor wensen en bedenkingen in de raad wordt behandeld alvorens deze formeel wordt gesloten. Formeel is dit niet nodig.

Vraag 1D

Als er geen “gedetailleerd” (punt 3.1, 2e alinea) beeld van de exploitatie mogelijk is, wat is dan nu het globale, inkaderende beeld?

Antwoord 1D

Het project is economisch uitvoerbaar. Dat is op dit moment in het kader van het omgevingsplan afdoende.

Vraag 2A

Wie stelt in de visie van het college de regels voor het kostenverhaal vast en wanneer?

Motief bij deze vraag: het lijkt onverstandig om een “rechten gevend omgevingsplan” vast te gaan stellen als het gereedschap van de gemeente om zijn kosten er uit te krijgen niet op orde is

Antwoord 2A

Kostenverhaal wordt ofwel geregeld in anterieure overeenkomsten, waarbij vooruitlopend op een exploitatieplan een afspraak wordt gemaakt met de betrokken eigenaar over een bijdrage in de kosten, ofwel in posterieure overeenkomsten die worden gesloten nadat het exploitatieplan is vastgesteld en de betrokken eigenaar de bestemming wenst te realiseren.

De omgevingsvergunning is het uiterste moment waarop deze overeenkomst kan worden gesloten en het niet aangaan van de overeenkomst is een uitsluitingsgrond voor de omgevingsvergunning. En deze heet dus anterieur als er geen exploitatieplan is en posterieur als dat exploitatieplan er wel is.

Het aangaan van een anterieure- alsmede een posterieure overeenkomst is een bevoegdheid van het college en is een voorwaarde voor vergunningverlening.

Zonder anterieure- of posterieure overeenkomst kan een vergunning niet worden verleend en ontstaat een weigeringsgrond.

Ook in latere instantie kan nog een exploitatieplan worden opgesteld en door de raad worden vastgesteld.

Vraag 2B

Wat is daarvoor de beoogde procedure? Is het de Raad die vergunningen af gaat geven (punt 3.1., eerste alinea)?

Antwoord 2B

Voor kostenverhaal is vooralsnog geen procedure beoogd. Vergunningverlening geschiedt door het college zolang voldaan wordt aan de bepalingen genoemd in het omgevingsplan.

Vraag 3

Hoe wordt de mogelijkheid voor benutten van bv het instrument “sociale erfpacht” gewaarborgd?

Antwoord 3

Daartoe moet eerst in college en raad besloten zijn dat dit instrument zal worden toegepast. Vooralsnog is daar geen besluit over genomen en is dus ook de vraag over borging te vroeg.

Vraag 4

Vanaf welk moment, na welke handeling, door welk orgaan in het gemeentebestuur is het college verplicht om mee te werken aan plannen die aan het bestemmingsplan/ omgevingsplan voldoen? Is dat na de formele vaststelling van het plan door de Raad?

Antwoord 4

Het college moet medewerking verlenen aan een aanvraag om omgevingsvergunning indien voldaan wordt

aan de volgende vereisten:

- a. Het omgevingsplan dient onherroepelijk te zijn of vastgesteld te zijn en geen voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State;
- b. Kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst;
- c. De aanvraag voldoet aan de regels van het omgevingsplan; en
- d. Er is een complete aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

Vraag 5

Wanneer verwacht het college nu dat dat moment zijn zal, aangenomen dat de Eerste Kamer zijn benodigde wetgevende arbeid voortvarend afwikkelt en het ministerie ook vlot zijn werk doet?

Antwoord 5

De verwachting is dat dit rond de zomer zal plaatsvinden.

Vraag 6

Hoe gaat het college de Raad informeren over de besluitvorming van de Eerste Kamer in deze? Idem voor het ministerie?

Antwoord 6

Die besluiten worden gepubliceerd en zijn openbaar toegankelijk.

Vraag 7

Waarom ontbreekt in de tekst het raadsvoorstel elke verwijzing naar de verkeersafwikkeling? Hoe verhoudt zich dit tot de door het college in de Raad gedane toezeggingen?

Antwoord 7

Het omgevingsplan dat nu voorligt is vanuit verkeersoptiek gezien uitvoerbaar met een aantal aanpassingen zoals ook toegelicht en beschreven in het omgevingsplan.. Het verkeersonderzoek is ter zake nog iets uitgebreid om niet alleen de maximale belasting maar ook de werkelijke belasting goed duidelijk te hebben en zal bij vaststelling definitief bestemmingsplan ook definitief moeten zijn.

Vraag 8A

Kan dit ontwerp-omgevingsplan geldig worden vastgesteld met een voorbehoud, houdende dat het plan straks geen rechten schept, aler besluitvorming (met overeenstemmingen met provincie en waterschap) heeft plaats gevonden over de verkeersafwikkeling?

Antwoord 8A

Ja dat kan.

Vraag 8B

En zo neen, hoe ziet het college dan de mogelijkheden om bevindingen over de verkeersafwikkeling tot gelding te brengen in het omgevingsplan? Motief bij deze vraag is dat het omgevingsplan opties noemt voor de verkeersafwikkeling maar daarvoor geen plan of besluit omvat, ook niet besluitvorming met provincie en waterschappen, evenmin als een schets van een werkproces om tot conclusies over de verkeersafwikkeling te geraken.

Antwoord 8B

Niet aan de orde.

Vraag 9

Wat is het plan van het college om tot beslissingen voor de verkeersafwikkeling te komen en wat het tijdschema daarbij?

Antwoord 9

Er wordt uitgebreid overleg gevoerd met de provincie, zowel ambtelijk als bestuurlijk, waar nog niets over te vertellen is. Duidelijk is dat de verkeersbelasting die wordt voorzien pas aan de orde is bij realisering van

het gehele project, dus als alle 650 tot 700 woningen gebouwd en bewoond zijn. Dat duurt nog een aantal jaar. Tevens geeft de realistische verkeersintensiteit vanuit het Galgeriet aan dat deze binnen de intensiteiten vallen die de provincie in onderliggende rapportages gebruikt voor de Bernhardlaan. De verwachting is dan ook dat het Galgeriet binnen de kaders van het PIP uitgevoerd kan worden.

Vraag 10A

Kan dit ontwerp-omgevingsplan geldig worden vast gesteld met een voorbehoud, houdende dat het plan straks geen rechten schept, aler besluitvorming heeft plaats gevonden over de financiële exploitatie?

Antwoord 10A

Ja. In het omgevingsplan is opgenomen dat kostenverhaal doorgeschoven wordt naar het moment vergunningverlening.

Vraag 10B

En zo neen, hoe ziet het college dan de mogelijkheden om bevindingen over de financiële exploitatie tot gelding te brengen in het omgevingsplan?

Antwoord 10B

Niet aan de orde.

Vraag 10C

Kraanhoogte. Wat zou er precies 19 meter hoog worden? Moet daar niet ook staan “ten hoogste” ? En is 10 meter dan niet voldoende? En zo nee, waarom niet? Tellen masten van zeiljachten mee bij die hoogte?! Tekst van het ontwerp besluit (105-279) Welke “bijbehorende bestanden” zijn onder punt 1 precies bedoeld?

Antwoord 10C

In artikel 5.1.3. is opgenomen dat de botenlift een maximale hoogte van 19 meter mag hebben. Dit is een bestaande regeling uit het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Waterland 2013’, zie artikel 20.2.3 sub e van dat bestemmingsplan.

Zoals u weet is voor de aanwezige jachthaven voorlopig positief bestemming. Dat houdt in dat alle geldende rechten voor een termijn van maximaal 10 jaar meegenomen worden in het omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019.

Masten en zeiljachten tellen niet mee voor deze hoogte. De bouwhoogte van palen en masten bedraagt 7 meter en de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 9 meter. Zie artikel 5.1.3 sub e en f van het omgevingsplan.

Bijbehorende bestanden:

Dat zijn de digitale bestanden van de stukken die uw reed reeds heeft ontvangen, die uiteindelijk op ruimtelijkeplannen.nl na vaststelling van het ontwerp beschikbaar worden gesteld.

Vraag 11

Al twee maal beloofde de wethouder antwoord op onze vraag over de geleidelichten. Hoe komt het dat het hem niet lukt zijn toezegging na te komen? En wat is nu alsnog zijn antwoord?

Antwoord 11

Bij de planvorming van het Galgeriet blijven de havenlichten van de binnenhaven van Monnickendam vanuit de vaargeul zichtbaar.