

Memo : ten behoeve van behandeling Omgevingsplan Monnickendam Galgeriet 2019 in de eerstvolgende raadsvergadering

Nummer : 105-326

Onderwerp : Kostenverhaal in het Omgevingsplan

Portefeuillehouder : J. Kaars

Contactpersoon : Rita Ayoub, Leo van Heijst

Datum : 9 september 2019

Aanleiding

Op de raadsagenda d.d. 19 september 2019 staat het voorstel tot gewijzigd vaststellen van het omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019 (hierna omgevingsplan).

Het is gebruikelijk dat er voorafgaand aan het vaststellen van een bestemmingsplan een kostenverhaalovereenkomst wordt ondertekend. Dit is noodzakelijk wanneer de gemeenteraad geen exploitatieplan vast stelt.

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is kostenverhaal anderszins verzekerd.

Voor het Galgeriet geldt dit niet. Het omgevingsplan en de realisatieovereenkomst/ kostenverhaalovereenkomst (Reok) kunnen los van elkaar gekoppeld worden zonder enig risico voor de Gemeente. Het vaststellen van het omgevingsplan is niet afhankelijk van de aanwezigheid van een ondertekend Reok.

In dit memo wordt, aan de hand van 3 onderwerpen, aangegeven waarom dat is.

1. Een crisis- en herstelplan:

Het omgevingsplan vindt zijn grondslag in de Crisis- en Herstelwet. Op basis daarvan (artikel 7c Besluit uitvoering Chw) kan afgeweken worden van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en kan kostenverhaal doorgeschoven worden naar het moment van vergunningverlening. Van deze mogelijkheid is in het omgevingsplan gebruik gemaakt (zie bijvoorbeeld artikel 4.3.2. van het omgevingsplan).

Concreet houdt dit in dat het omgevingsplan vastgesteld kan worden zonder dat kostenverhaal al is geregeld. Het kostenverhaal is doorgeschoven naar het moment van vergunningverlening. Wanneer een ontwikkelaar een aanvraag om omgevingsvergunning indient, moet eerst een verhaalsovereenkomst ondertekend worden alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend. Wordt er **geen** overeenstemming bereikt over kostenverhaal? Dan vormt het ontbreken van een verhaalsovereenkomst op dat moment een weigeringsgrond op grond waarvan de omgevingsvergunning niet wordt verleend. Absoluut veilig dus.

De belangrijkste reden om gebruik te maken van deze mogelijkheid is dat bij de ontwikkeling van het totale gebied, het op voorhand niet bekend is op welke wijze ontwikkeld gaat worden en dan met name in fase 2, onder Gd 2 van het omgevingsplan. Bij gebrek aan deze informatie is het vrijwel ondoenlijk om een gedetailleerd exploitatieplan op te stellen.

2. Eigendom situatie:

In de bijlage is een kaartje opgenomen van het grondgebied. De gronden die in groen zijn aangegeven zijn gronden in eigendom van de ontwikkelaar. De gronden, aangeduid met rood, zijn eigendom van de gemeente. De overige gronden zijn in eigendom van derden en zullen desnoods door de gemeente worden verworven ten behoeve van de ontwikkeling. Als er een getekende Reok is kan de verwerving eventueel worden doorgeschoven naar de marktpartijen.

Bovendien is de eigendom van BPD onderhavig aan een voorkeursrecht van de gemeente. Indien partijen er niet uitkomen levert BPD deze grond tegen de kostprijs aan de gemeente. Ook op de gronden van andere eigenaren ligt een voorkeursrecht van de gemeente (niet op alle).

Gezien de situering van eigendommen is het niet mogelijk het Galgeriet, conform omgevingsplan en beleidsregels, te ontwikkelen zonder overeenstemming tussen gemeente en ontwikkelaar. Met andere woorden: het sluiten van de Reok is voor de vaststelling van het omgevingsplan niet nodig maar wel noodzakelijk bij de verdere uitvoering van de plannen.

3. Ondergrondse parkeergarages:

Om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte is ondergrondsparkeren noodzakelijk. Daarom bevat het omgevingsplan, de beleidsregels en het beeldkwaliteitsplan regels om ondergrondsparkeren mogelijk te maken. Zonder de ondergrondse parkeergarages kan niet worden voldaan aan het omgevingsplan en zal een eventuele aanvraag om omgevingsvergunning niet worden verleend. Het ontwikkelen van delen van het gebied, bijvoorbeeld alleen op de gronden van Hoorne is niet mogelijk omdat daarmee de parkeervoorziening ook vastgelegd in bestemmingsplan, in Beeldkwaliteitsplan en de betrokken beleidsregels niet kan worden gerealiseerd.

Afspraken omtrent de verdere inrichting van de parkeergarages worden nader uitgewerkt in de Reok. Ook hier kan worden geconcludeerd dat de Reok noodzakelijk is bij de verdere uitwerking van de plannen.

Conclusie

Het is niet mogelijk dat Hoorne en of BPD zonder overeenstemming met de Gemeente gronden bij hen in eigendom kunnen ontwikkelen. Er moet minimaal een overeenkomst voor kostenverhaal zijn voordat een omgevingsvergunning zal worden afgegeven zodat gewaarborgd is dat ook zonder Reok maar met een omgevingsplan partijen niet kunnen ontwikkelen c.q. bouwen.