

Bijlage: 105-403/01: Overwegingen om NIET af te wijken van het omgevingsplan

Dossier : VO-2020-072

Bouwplan: realiseren van een appartementengebouw incl. andere functies

Adres: Galgriet 45 in Monnickendam

Documentdatum: 27 juni 2020

NIET af te wijken van het bestemmingsplan:

Voor zover het besluit betrekking heeft op de activiteit ‘het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan’:

- dat de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan vergunningplichtig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub c, Wabo;
- dat de gronden waarop de aanvraag ‘vooroverleg omgevingsvergunning’ betrekking heeft liggen in het gebied waarop het omgevingsplan ‘Monnickendam – Galgriet 2019’ en de daarbij behorende beleidsregels van toepassing is;
- dat de aanvraag ‘vooroverleg omgevingsvergunning’ niet in overeenstemming is met artikel 4.2.1. onder n juncto artikel 16 van het omgevingsplan en de beleidsregels ‘Parkeren, Laden en Lossen Galgriet 2019’ omdat:
 - het plan niet voorziet in voldoende parkeergelegenheid aangezien voor woningen/appartementen uitgegaan moet worden van een gemiddelde parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning/appartement, inclusief bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaats per woning/appartement. Voor de overige aangevraagde functies dient voldaan te worden aan de parkeernorm zoals genoemd in artikel 3 sub a van de beleidsregels. De aanvraag houdt alleen rekening met parkeerplaatsen ten behoeve van de aangevraagde woningen;
 - op basis van artikel 3 sub c onder 2 en 3 van de beleidsregel vindt het parkeren van bewoners, werknemers en overige functies in het gebied, plaats in de parkeergarage. Het bezoekers parkeren van de woningen vindt plaats in de openbare ruimte op de daarvoor aangewezen plekken. Het plan voorziet niet in een parkeergarage. Bovendien wordt er geen rekening gehouden met parkeren in openbare ruimte en kostenverhaal daaromtrent;
- dat de aanvraag ‘vooroverleg omgevingsvergunning’ verder in strijd is met artikel 4.2.1 onder p en de beleidsregel ‘Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgriet 2019’ omdat:
 - de aanvraag niet voldoet aan de ontsluitingsstructuur aangezien deze niet voorziet in een ondergrondse parkeergarage, zie kaart 8 van de beleidsregel;
 - de aanvraag in strijd is met de inrichting van de openbare ruimte zoals aangegeven op kaart 4. Door de situering van het nieuwe gebouw wordt het onmogelijk om de openbare stegen zoals voorzien te realiseren;
 - de aanvraag in strijd is met de inrichting van de binnenzijde van de bouwblokken die volgens de beleidsregel openbaar toegankelijk zouden moeten zijn. Bovendien wordt door de situering van het nieuwe gebouw de realisatie van de beoogde speelvoorzieningen niet meer, zoals voorzien, mogelijk;
- dat de aanvraag ‘vooroverleg omgevingsvergunning’ in strijd is met artikel 4.4 onder a van het omgevingsplan waarin is aangegeven dat de hoofdontsluiting op een hoogte van tenminste 2.3 meter +NAP moet worden gerealiseerd, hetgeen inhoudt dat het plangebied wordt opgehoogd. In de aanvraag wordt daar geen rekening mee gehouden;

- dat de hierboven genoemde strijdigheden niet limitatief zijn aangezien het plan niet zodanig is uitgewerkt dat aan alle artikelen van het omgevingsplan en de beleidsregels getoetst kan worden wegens het ontbreken van gegevens en onderzoeken;
- dat indien de activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a, van de Wabo, in strijd is met het bestemmingsplan, de aanvraag volgens artikel 2.10, lid 2, van de Wabo mede wordt aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo;
- dat op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1°, van de Wabo met toepassing van de in het omgevingsplan opgenomen regels inzake afwijking, geen omgevingsvergunning kan worden verleend, omdat het omgevingsplan een dergelijke afwijkmogelijkheid niet kent;
- dat buitenplans afwijken van het omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2°, van de Wabo niet mogelijk is omdat het bouwplan niet valt onder de in algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen;
 - dat het verlenen van een omgevingsvergunning om het beoogde project mogelijk te maken alleen mogelijk is door middel van een uitgebreide Wabo procedure (art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wabo) of het opstellen van een postzegelbestemmingsplan. Dit is echter niet wenselijk omdat:
 - zowel het omgevingsplan als de beleidsregels recent – in oktober 2019 – zijn vastgesteld; Voor de herontwikkeling van het Galgeriet is een lang traject doorlopen waarbij studies zijn gedaan naar o.a. de stedenbouwkundige indeling van het gebied. Om te beginnen is er een Stedenbouwkundig Programma van Eisen door de gemeenteraad vastgesteld met daaraan gekoppeld een inspraakprocedure. Daarna zijn ook de beleidsregels ‘Stedenbouwkundige kwaliteiten inclusief een Beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Het omgevingsplan is recentelijk (17 juni 2020) onherroepelijk geworden door een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het is ruimtelijk niet gewenst om van deze zeer recente planologische kaders af te wijken.
 - de ophoging van het gebied i.v.m. waterveiligheid, in één keer, integraal dient te worden aangelegd; Om een waterveilig woon- en leefgebied te creëren wordt het maaiveld op het Galgeriet tot + 2,3 m NAP opgehoogd. Het verzoek gaat daar niet vanuit. Voor de ophoging van het gebied geldt dat dit integraal – in één keer – aangelegd dient te worden.
 - de ondergrondse parkeergarage, in één keer, integraal dient te worden aangelegd; Onder het perceel Galgeriet 45 en onder de omliggende percelen is in de beleidsregel ‘Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019’ in een ondergrondse parkeergarage voorzien. In het verzoek om vooroverleg is niet voorzien in een ondergrondse parkeergarage. In zoverre is het plan dus strijdig met het planologisch kader. Daarnaast is een integrale uitvoering van het plan vereist en is het niet mogelijk om een deel van de parkeergarage ‘eruit te knippen’ en door aanvrager te laten realiseren.
 - Vertraging in termijnen van realisatie woningbouw op het Galgeriet; Er is een ondertekende realisatieovereenkomst met twee marktpartijen die conform het planologische kaders willen gaan ontwikkelen en, tezamen met de gemeente, beschikken over nagenoeg alle gronden in het plangebied. Er is inmiddels gestart met de benodigde onderzoeken en benodigde voorbereidingen om een omgevingsvergunning aan te vragen voor het realiseren van fase 1 van het project, zoals ook eerder richting college en richting de gemeenteraad is gecommuniceerd. Medewerking verlenen aan de ingediende verzoeken zal de ontwikkeling frustreren en op zijn minst vertragen. Het tijdig realiseren van woningbouw op het Galgeriet dient het algemeen belang van een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Niet alleen wordt een verouderd bedrijventerrein gesaneerd maar er komt woningbouw bij waar aangetoonde behoefte aan is.