

INFORMATIE RAAD-DOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	:	105-402
Onderwerp	:	Verzoek om vooroverleg Galgeriet 45 en Galgeriet 15 te Monnickendam
Portefeuillehouder:		J. Kaars
Contactpersoon	:	L. van Heijst
Datum	:	27 juni 2020

Kennisnemen van

1. Verzoek om vooroverleg voor het realiseren van een appartementengebouw inclusief 'andere functies' op het perceel Galgeriet 45 te Monnickendam.
2. Verzoek om vooroverleg voor het realiseren van een appartementengebouw voorzien van een ondergrondse parkeergarage en commerciële ruimte op het perceel Galgeriet 15 te Monnickendam.
3. Het college standpunt om geen medewerking te verlenen aan beide verzoeken.

Inleiding

Op 16 juni 2020 heeft Combi Holding B.V. een verzoek om vooroverleg ingediend (hierna verzoek 1). Dit verzoek gaat over het realiseren van een appartementengebouw, inclusief parkeren op de begane grond eventueel met aanvullend 'andere functies' zoals horeca en of detailhandel.

Op 23 juni 2020 heeft H.Y.E. Beheer B.V. een verzoek om vooroverleg bij de gemeente ingediend (hierna verzoek 2). Het verzoek om vooroverleg gaat over het realiseren van een appartementengebouw, voorzien van ondergronds parkeren. De begane grond is aangeduid als commerciële ruimte.

Samenvatting

1.1 Verzoek 1 is niet in overeenstemming met het vigerende omgevingsplan 'Monnickendam – Galgeriet 2019' en de daarbij behorende beleidsregels.

Het verzoek is niet in overeenstemming met het omgevingsplan 'Monnickendam – Galgeriet 2019' en de beleidsregels:

- Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019;
- Parkeren, Laden en Lossen Galgeriet 2019, en;
- Duurzaamheid Galgeriet 2019.

Voor de opsomming van de strijdigheden zie de ro overwegingen (bijlage 105-403/01)

1.2 Verzoek 2 is niet in overeenstemming met het vigerende omgevingsplan 'Monnickendam – Galgeriet 2019' en de daarbij behorende beleidsregels.

Het verzoek is niet in overeenstemming met het omgevingsplan 'Monnickendam – Galgeriet 2019' en de beleidsregels:

- Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019;
- Parkeren, Laden en Lossen Galgeriet 2019, en;

- Duurzaamheid Galgeriet 2019.

Voor de opsomming van de strijdigheden zie de ro overwegingen (bijlage 105-403/02)

1.3 Medewerking verlenen aan deze plannen is alleen mogelijk middels het doorlopen van een uitgebreide Wabo procedure of herziening van het omgevingsplan en de beleidsregels mits voldaan wordt aan de regels van goede ruimtelijke ordening en goede fysieke leefomgeving;

Regulier afwijken van het omgevingsplan is niet mogelijk. Het plan voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de strijdigheden genoemd onder 1.1 en 1.2 op te heffen. Een kruimelafwijking is ook niet mogelijk aangezien het hier gaat om nieuwbouw van hoofdgebouwen.

1.4. Medewerking verlenen aan deze initiatieven is ruimtelijk ongewenst;

Het meewerken aan zowel verzoek 1 als verzoek 2 is ruimtelijk niet mogelijk en ongewenst om de volgende redenen:

1.4.1. Zowel het omgevingsplan als de beleidsregels zijn recent 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 uw gemeenteraad vastgesteld met daaraan gekoppeld een inspraakprocedure. Daarna zijn ook de beleidsregels 'Stedenbouwkundige kwaliteiten inclusief een Beeldkwaliteitsplan door uw 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.

1.4.2. Ophoging gebied i.v.m. waterveiligheid

Om een waterveilig woon- en leefgebied te creëren wordt het maaiveld op het Galgeriet tot + 2,3 m NAP opgehoogd. Beide verzoeken gaan daar niet vanuit. Voor de ophoging van het gebied geldt dat dit integraal – in één keer – aangelegd dient te worden.

1.4.3. parkeergarage

Onder het perceel Galgeriet 15 en onder de omliggende percelen is in de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019' in een openbare parkeergarage voorzien. Deze openbare parkeervoorziening dient integraal – in één keer – aangelegd te worden. Het 'eruit knippen' van een deel van deze parkeergarage is niet mogelijk.

Hetzelfde geldt voor het perceel Galgeriet 45. Daaronder zal, tezamen met de omliggende percelen, een ondergrondse parkeergarage worden gerealiseerd. 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, voor zover ze daartoe al bereid zou zijn.

1.4.4. Termijn realisatie

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 uw 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.

Tijdens de zitting bij de Raad van State over het Omgevingsplan is door H.Y.E. meegedeeld dat de bestaande bedrijfsmatige activiteiten op het perceel niet op korte termijn beëindigd zullen worden. In ieder geval de komende tien jaar wil H.Y.E. de huidige activiteiten ter plaatse voortzetten. Hiermee is zelfrealisatie dus geen actueel thema en zal de herontwikkeling dus niet tijdig worden gerealiseerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders,

T. van den Berg
loco gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. K.S. Heldoorn
burgemeester



