

INFORMATIE RAAD-DOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	:	105-419
Onderwerp	:	Verzoek om vooroverleg Galgeriet 15 te Monnickendam
Portefeuillehouder	:	J. Kaars
Contact via	:	Team Galgeriet
Datum	:	11 augustus 2020

Kennisnemen van

1. Het aangepaste verzoek om vooroverleg voor het realiseren van een appartementengebouw voorzien van een ondergrondse parkeergarage en commerciële ruimte op het perceel Galgeriet 15 te Monnickendam.
2. Het collegestandpunt om geen medewerking te verlenen aan het verzoek.

Inleiding

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

Mede in verband met besluitvorming in uw raad omtrent het onteigeningsprocedure is dit verzoek met prioriteit opgepakt en voorgelegd aan het college. Op 30 juni 2020 heeft het college een principebesluit genomen om geen medewerking te verlenen aan het verzoek en is uw raad daaromtrent geïnformeerd.

Na de besluitvorming in college op het verzoek om vooroverleg en de besluitvorming in de raad omtrent de onteigeningsprocedure en nadat het verzoek om vooroverleg is beantwoord heeft de aanvrager ons laten weten dat hij een aangepast verzoek in het systeem “het omgevingsloket” heeft geüpload. Het uploaden van de stukken is gedaan op zaterdag 27 juni 2020. Op maandag 29 juni 2020 waren alle stukken reeds aangeleverd ten behoeve van besluitvorming op het verzoek om vooroverleg in het college. Het was ons op dat moment niet bekend dat de aanvrager de stukken heeft aangepast omdat:

- a. wanneer het om een verzoek om vooroverleg gaat en er nieuwe stukken in het omgevingsloket worden geüpload, wij daar niet automatisch een bericht van krijgen. Dat schijnt een mankement in het systeem te zijn;
- b. de stukken in het weekend voor de besluitvorming in het college zijn geüpload, een en ander heeft zich gekruist;
- c. de aanvrager ons niet heeft geattendeerd dat hij op dat moment nieuwe stukken heeft ingediend.

Reden waarom het college opnieuw het verzoek heeft beoordeeld. U wordt middels dit informatiedocument actief geïnformeerd.

Samenvatting

1.1 Het verzoek wijkt minimaal af van het vorige verzoek en past nog steeds niet binnen het vigerende omgevingsplan ‘Monnickendam – Galgeriet 2019’ en de daarbij behorende beleidsregels.

Het verzoek bevat de volgende aanpassing ten opzichte van het vorige verzoek:

- a. op de tekening is een maat aangebracht waaruit blijkt dat het gebouw op NAP 2,3 meter wordt gebouwd;

b- op de tekening is aangegeven dat de aanvrager bereid is om samen te werken met andere partijen om de parkeergarage aan te leggen. Het aangepaste verzoek om vooroverleg vindt u in bijlage 105-420/1. Voor het overige is het verzoek identiek aan het vorige verzoek. Het verzoek is nog steeds niet in overeenstemming met het omgevingsplan 'Monnickendam – Galgeriet 2019 en de beleidsregels. Voor de opsomming van de strijdigheden zie de ro overwegingen bij de reactie op het verzoek om vooroverleg, bijlage 105-420/2.

1.2. Medewerking verlenen aan dit plan is ruimtelijk ongewenst.

Aangezien het plan nog steeds in afwijking is met het omgevingsplan en de beleidsregels is medewerking verlenen niet wenselijk. U wordt verwezen naar de toen gemaakte afwegingen om niet mee te werken. Kort samengevat komt het op het volgende neer:

1.2.1. Zowel het omgevingsplan als de beleidsregels zijn recent vastgesteld, afwijken daarvan is niet wenselijk;

1.2.2. Ophoging van het gebied i.v.m. waterveiligheid dient integraal en in één keer aangelegd te worden;

1.2.3. De aanleg van de parkeergarage dient integraal en in één keer aangelegd te worden;

1.2.4. De termijn van realisatie woningbouw komt in het geding aangezien H.Y.E. de bestaande bedrijfsmatige activiteiten op het perceel niet op de korte termijn wenst te beëindigen.

1.3. In het verzoek wordt niets gezegd over de wijze van uitvoerig.

Het aangepaste verzoek wordt voorzien van een maaiveld hoogte van +2,3 Nap, maar er wordt verder niets gezegd over de wijze van uitvoering. Het is daarom niet mogelijk om te beoordelen of het ophogen op perceel niveau überhaupt wel mogelijk is.

1.4. Het is niet aannemelijk dat de aanvrager samen wil werken om de parkeergarage aan te leggen.

Het aangepaste plan voorziet in een opmerking dat de aanvrager bereid is samen te werken met andere partijen om de parkeergarage te realiseren. Behalve uit deze opmerking in het aanpaste verzoek blijkt nergens uit dat de aanvrager wil samenwerken. De gemeente is al geruime tijd bezig met de voorbereidingen rondom ontwikkeling van het Galgeriet. De aanvrager heeft nog niet eerder blijk gegeven van zijn bereidheid om samen te werken, noch met de gemeente, noch met de ontwikkelaar die bezig gaat met de uitvoering van de plannen.

Bovendien is onder het perceel Galgeriet 15 en onder de omliggende percelen in de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019' in een openbare parkeergarage voorzien. De nu aangevraagde parkeergarage wordt aangevraagd ten behoeve van de woningen en andere functies zoals genoemd in het verzoek om vooroverleg.

Kanttekeningen

Het verzoek is (nog steeds) niet compleet ingediend, toetsing aan een aantal onderdelen van het omgevingsplan en de beleidsregels is daarom niet mogelijk;

Door het ontbreken van gegevens en onderzoeken was het niet mogelijk om aan alle onderdelen van het omgevingsplan en de beleidsregels te toetsen. Echter, de strijdigheid met het omgevingsplan is wel vastgesteld. Omdat het niet wenselijk is om medewerking te verlenen aan de ingediende verzoeken is het onnodig bezwarend om aanvrager het verzoek te laten aanvullen met diverse nieuwe stukken en dure onderzoeken.

Omdat het hier gaat om verzoeken om vooroverleg is de ontvankelijkheidseis niet van toepassing. Mocht een aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend dan dient deze wel compleet te worden gemaakt voordat deze in behandeling wordt genomen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. K.S. Heldoom
burgemeester

Bijlagen:

1. Schetsplan aangepast nr. 105-420/1
2. RO overwegingen om niet af te wijken. nr. 105-420/2
3. Concept reactie op het verzoek om vooroverleg
4. Brief HYE d.d. 8 juli 2020