

Bijlage nr. 105-420/2: Overwegingen om NIET af te wijken van het omgevingsplan

Dossier : DZ-VO-2020-075

Bouwplan: realiseren van een appartementengebouw inclusief ondergronds parkeren en commerciële functies

Adres: Galgeriet 15 in Monnickendam

Documentdatum: 11 augustus 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 – Galgeriet 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 Galgeriet 2019’ omdat:
 - het plan in onvoldoende parkeerplaatsen voorziet. De beoogde ondergrondse parkeergarage voorziet in onvoldoende parkeerplaatsen aangezien het plan niet alleen woningen maar ook commerciële functies bevat. Er is geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door het realiseren van de commerciële functies op de begane grond;
 - er geen rekening wordt gehouden met fietsparkeren;
 - er niet voldaan wordt aan de regel dat bezoekersparkeren in de openbare ruimte plaats moet vinden;
- dat de aanvraag ‘vooroverleg omgevingsvergunning’ in strijd is met artikel 4.2.1 onder p en de beleidsregel ‘Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019’ omdat:
 - op deze plek een ondergrondse *openbare* parkeergarage is voorzien, zie kaart 8 bij de beleidsregel.
 - de ondergrondse parkeergarage niet voldoet aan de beeldkwaliteitseisen opgenomen in hoofdstuk 5 van het beeldkwaliteitsplan behorend bij de beleidsregel;
 - het plan in strijd is met het beeldkwaliteitsplan behorend bij de beleidsregel aangezien op deze plek de supermarkt en het hotel zijn voorzien;
- 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 afwijkingmogelijkheid niet kent;
- dat buitenplannen 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 zijn vastgesteld;

Voor de ontwikkeling op 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 meter NAP opgehoogd. 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. Voor de ophoging van het gebied geldt bovendien dat dit integraal – in één keer – aangelegd dient te worden.

- de ondergrondse openbare parkeergarage, in één keer, integraal dient te worden aangelegd;

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.

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 aangepaste 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. Om die reden is het niet aannemelijk dat de aanvrager samen wil werken om de parkeergarage te realiseren.

- op verschillende strategische plekken zijn in het beeldkwaliteitsplan een aantal functies ingepast: een hotel, een supermarkt, horecagelegenheden en een aan de jachthaven gerelateerde bedrijvigheid. De plek van de supermarkt is zo gekozen dat hij gemakkelijk met de auto te bereiken is maar tevens op loopafstand ligt van de oude stad en daarmee de bestaande detailhandel kan versterken. Aangrenzend aan de supermarkt en horecavoorzieningen ligt een plein als ontmoetingsplaats en verblijfsplek met ruimte voor terrassen. Het laden en lossen rondom de supermarkt bevindt zich aan de zijde van de Waterlandse Zeedijk. Daardoor ontstaan zo min mogelijk conflicten met voetgangers en fietsers. Het afwijken van de beleidsregel voor het realiseren van woningen op deze plek is dan ook niet wenselijk.

- vertraging in termijnen van realisatie woningen op het Galgeriet;

Er is een ondertekende realisatieovereenkomst met twee marktpartijen die conform de 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 een verouderd bedrijventerrein wordt gesaneerd maar er komt woningbouw bij waar aangetoonde behoefte aan is.