



Verplaatsing Combi B.V. Galgeriet

Ruimtelijke onderbouwing

projectnummer 0477311.100
definitief
17 februari 2023

Verplaatsing Combi B.V. Galgeriet

Ruimtelijke onderbouwing

projectnummer 0477311.100

definitief
17 februari 2023

Auteurs

Rogier Pronk MSc.

Opdrachtgever

Combi B.V.
Fluwelen Burgwal 16
1141 TX Monnickendam

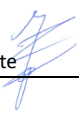
Gecontroleerd:

ing. Maaïke Winkel-Bootsma

datum
17 februari 2023

beschrijving
definitief

vrijgave
Johan Fuite



Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Context	1
1.2	Plan op hoofdlijnen	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Project	3
2.1	Projectlocatie	3
2.2	Planomschrijving	3
2.3	Bouwplan	4
2.4	Gebruik	5
3	Toets bestemmingsplan	6
3.1	Bestemmingsplan	6
3.2	Toetsing	6
3.3	Conclusie	9
4	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)	10
4.1.3	Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – Ladder duurzame verstedelijking	11
4.1.4	Conclusies rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	12
4.2.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 & Omgevingsverordening NH2020	12
4.2.2	Omgevingsverordening NH2020 & Natuurnetwerk Nederland	13
4.2.3	Watervisie 2021	13
4.2.4	Regiovisie Waterland 2040	14
4.2.5	Conclusies provinciaal en regionaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	14
4.3.1	Omgevingsvisie Waterland 2030	14
4.3.2	Economische Agenda 2019-2021	15
4.3.3	Nota uiterlijk van bouwwerken Waterland 2018 & Beleidsregels Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019	15
4.3.4	Beleid parkeerbehoefte, laad en losruimte gemeente Waterland	16
4.3.5	Duurzaamheidsagenda 2020-2022, Beleidsregel duurzaamheid Galgeriet 2019	16
4.3.6	Conclusies gemeentelijk beleid	17
5	Milieu- en omgevingsaspecten	18
5.1	Bedrijven en milieuzonering	18
5.2	Geluid	20
5.3	Ladderonderbouwing	20
5.4	Luchtkwaliteit	22

5.5	Stikstof	23
5.6	Verkeersgeneratie en -afwikkeling	23
5.7	Vormvrije m.e.r.	25
6	Economische uitvoerbaarheid	26
7	Bijlagen	27
	Bijlage 1: Bedrijven- en milieuzonering	
	Bijlage 2: Ladderonderbouwing	
	Bijlage 3: Verkeer- en parkeergeneratie	
	Bijlage 4: Stikstofdepositie	
	Bijlage 5: Vormvrije m.e.r.-beoordeling	

1 Inleiding

1.1 Context

Met de herontwikkeling van het bedrijventerrein Galgeriet is ingezet op de realisatie van een nieuw woon-, werk- en winkelgebied in Monnickendam. Het verouderde en grotendeels leegstaande bedrijventerrein en aangelegen jachthaven voldoen niet meer aan de eisen van de tijd. Als beoogd gemengd woon-werkgebied wordt Galgeriet een waardevol onderdeel van Monnickendam en de gemeente Waterland. De herontwikkeling biedt ruimte voor de realisatie van 700 woningen, een divers aanbod aan voorzieningen, waaronder horeca en een supermarkt, en het behouden en realiseren van bedrijfsactiviteiten.



Figuur 1. Ligging plangebied Galgeriet [Bron: ruimtelijkeplannen.nl]

1.2 Plan op hoofdlijnen

Installatiebedrijf Combi B.V. is in het plangebied gelegen en voornemens te verplaatsen van de huidige locatie aan Galgeriet 45 naar een nog onbebouwde locatie aan het Hemmeland binnen dezelfde bestemming (zie figuur 2). Het nieuwe bouwwerk biedt ruimte aan een bedrijfsruimte/werkplaats, kantoorruimte en bedrijfswoning op de eerste verdieping. De verplaatsing van Combi B.V. creëert ruimte voor de herontwikkeling van het gebied en geeft invulling aan het beoogde gemengde woon-werkmilieu van Galgeriet.



Figuur 2. Nieuwe ligging Combi B.V. in Monnickendam (links) en verplaatsing naar nieuw te bouwen locatie binnen het plangebied.

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2 beschrijft het plan;
- Hoofdstuk 3 toetst het plan aan het geldende bestemmingsplan;
- Hoofdstuk 4 toets het plan aan het relevante beleidskader;
- Hoofdstuk 5 beschrijft de milieu- en omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid

2 Project

2.1 Projectlocatie

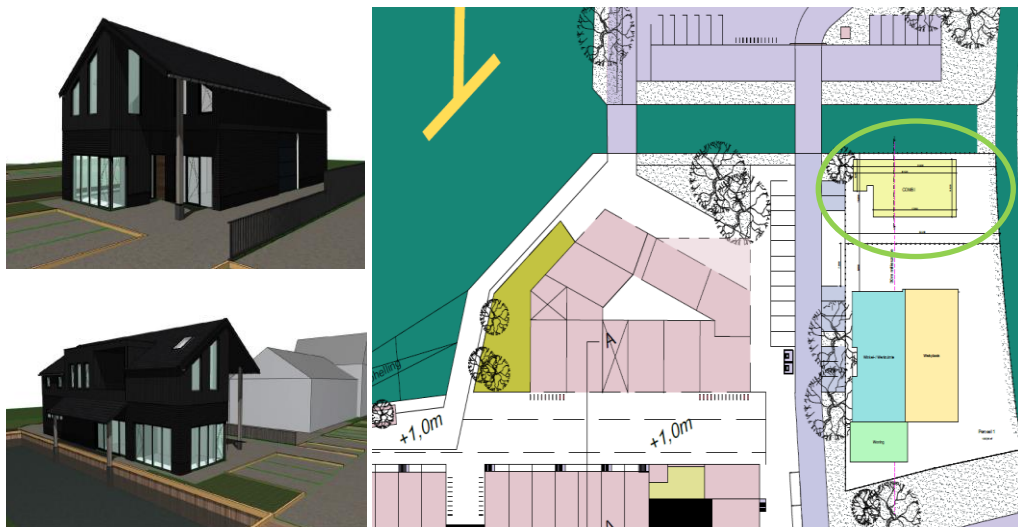
De voorgenomen locatie voor Combi B.V. is hemelsbreed ongeveer 100 meter van de huidige locatie gelegen en momenteel in gebruik als parkeer- en stallingslocatie van de jachthaven. De ondergrond is deels verhard en onbebouwd. De ontwikkeling grenst aan de westzijde aan (te ontwikkelen) woningen en voorzieningen, aan de noordzijde aan de jachthaven, aan de oostzijde de rand van het recreatiegebied Hemmeland en aan de zuidzijde aan de te ontwikkelen bedrijfslocatie van Z. van der Lingen tuin, park en watersport techniek. De projectlocatie valt binnen het onherroepelijke bestemmingsplan 'Chw Monnickendam – Galgeriet 2019' (vastgesteld 2019-10-03).



Figuur 3. Links: huidige locatie (rood) en voorgenomen locatie (groen) van Combi B.V. te Galgeriet, Monnickendam. Rechts: huidige situatie projectlocatie. [Bron: Streetsmart Cyclomedia]

2.2 Planomschrijving

Het installatiebedrijf Combi B.V. is voornemens binnen het bestemmingsplangebied Chw Monnickendam - Galgeriet 2019 te verplaatsen. De verplaatsing biedt ruimte voor de ontwikkeling van Galgeriet tot een gemengd woon-werkgebied door het bestaande pand in het hart van het gebied te slopen en aan de oostkant van het plangebied een nieuw pand te ontwikkelen voor het uitoefenen van de bedrijfsactiviteiten van Combi B.V. en een inpandige bedrijfswoning. Zie figuur 4 voor een impressie van het nieuw te bouwen pand en de situatietekening met Combi B.V. op de voorgenomen locatie aan de rand van Galgeriet.

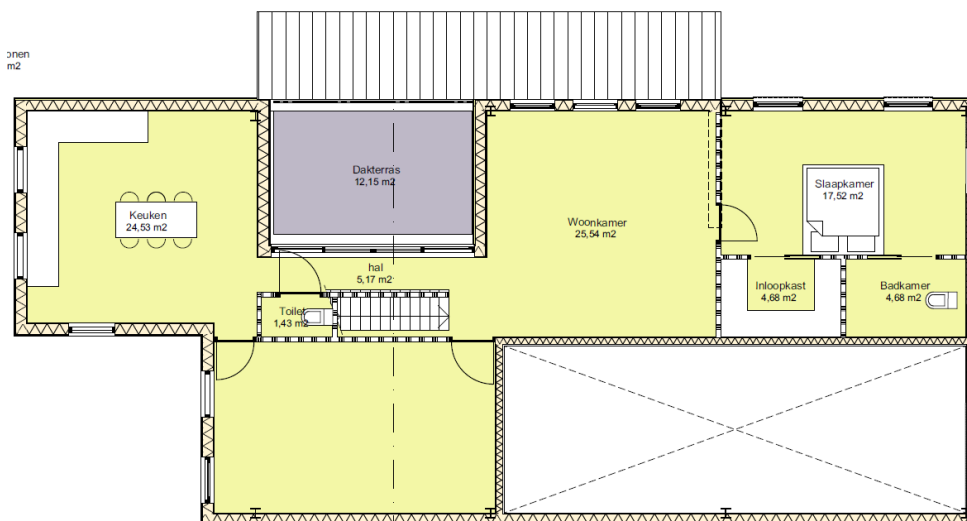


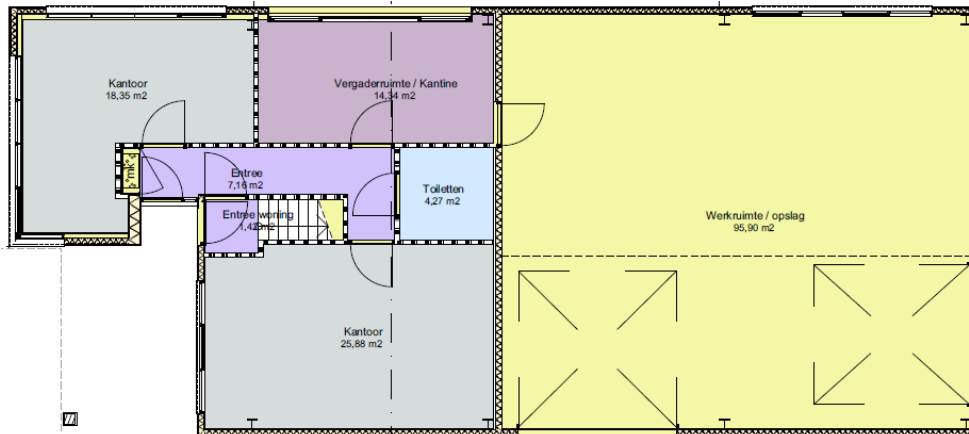
Figuur 4. Impressie en voorgenumen locatie Combi B.V. in nieuwe stedenbouwkundige opzet van Galgeriet.

2.3 Bouwplan

Het nieuw te bouwen pand heeft een bedrijfsfunctie op de begane grond met aan de voorzijde (westzijde van de kavel) kantoorruimte en achterzijde een werk/bedrijfsruimte. De bedrijfswoning bevindt zich op de eerste verdieping. Het ontwerp en de inrichting van de functies in het pand zorgen voor een natuurlijke overgang tussen de te ontwikkelen woningen en voorzieningen en omliggende functies. Het totale programma is als volgt:

Ontwerp	m ² bruto vloeroppervlak
Kantoor	84,38 m ²
Werkruimte	101,80 m ²
Wonen (eerste verdieping)	129,17 m ²
TOTAAL	315,35 m ²





Figuur 5. Indeling begane grond (onder) en eerste verdieping (boven) van het te ontwikkelen bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning Combi B.V.

2.4 Gebruik

Het beoogde gebouw wordt gebruikt voor:

- Bedrijfsactiviteiten van een elektrotechnisch bouwinstallatiebedrijf (categorie 2);
- Ondersteunende kantooractiviteiten;
- Woonruimte in de vorm van een bedrijfswoning.

3 Toets bestemmingsplan

3.1 Bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Chw Monnickendam – Galgeriet 2019' onherroepelijk in werking (vastgesteld 2019-10-03). Hier geldt de enkelbestemming Gemengd -1, alwaar (o.a.) woningen, bedrijven en kantoren zijn toegestaan. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waterstaat – Waterkering' stellen aanvullende eisen ter bescherming van de archeologische waarden en waterkering. Het volledige plangebied is aangeduid als bouwvlak. Tot slot overlapt een deel van het projectgebied met de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur – marterachtigen' en geldt de maatvoering van maximaal twee bouwlagen en 400 wooneenheden voor het zuidoostelijk deel van het bestemmingsplan.



Figuur 6. Projectlocatie in bestemmingsplan 'Chw Monnickendam - Galgeriet 2019'. [Bron: ruimtelijkeplannen.nl]

3.2 Toetsing

De voorgenomen verplaatsing van Combi B.V. blijft binnen het bestemmingsplan en ook dezelfde enkelbestemming (Gemengd – 1). Gezien het volledige gebied als bouwvlak is aangewezen vormt dit geen belemmering voor de ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen binnen de enkelbestemming dienen aan verschillende randvoorwaarden te voldoen en mogen in totaal gezamenlijk oppervlakte of aantallen niet de volgende maxima overschrijden:

- 700 woningen (waarvan 400 in het maatvoeringsvlak van de projectlocatie)
- 1.000 m² bruto vloeroppervlak zelfstandige kantoren;
- 3.500 m² bruto vloeroppervlak hotel met een maximum van 80 hotelkamers;
- 2.000 m² bruto vloeroppervlak zelfstandige horeca, inclusief restaurant bij het hotel;
- 1.200 m² verkoopvloeroppervlak dagelijkse detailhandel met een maximum van 1.500 m² bruto vloeroppervlak;
- 800 m² bruto vloeroppervlak voor bedrijven, inclusief een eventuele bedrijfswoning;
- 300 m² bruto vloeroppervlak detailhandel, niet zijnde volumineuze detailhandel én niet zijnde dagelijkse detailhandel;

- 400 m² bruto vloeroppervlak ondergeschikte dan wel bijbehorende of productiegebonden horeca.

Om geluidhinder te voorkomen is de volgende randvoorwaarde opgenomen.

- de 50 dB(A) contour van bedrijfsactiviteiten vallend onder de Wet geluidhinder of het Activiteitenbesluit dient op ten hoogste 1,00 meter uit de gevel van het gebouw te zijn gelegen waarin de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, dan wel volledig binnen de perceelsgrens van het betreffende bedrijf wanneer op het perceel geen geluidgevoelige objecten zijn gelegen;

De ontwikkeling past binnen de bouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen voor deze locatie. Ook de functies die binnen Gemengd – 1 zijn toegestaan sluiten aan op de activiteiten van Combi B.V. Toch past de ontwikkeling niet binnen het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is namelijk uitgegaan van tijdelijke voortzetting en later uitplaatsing van Combi B.V.. Omdat de 800 m² bruto vloeroppervlak voor bedrijven al volledig vergeven zijn, leidt het permanent behouden van Combi B.V. in het plangebied tot een overschrijding van de gestelde randvoorwaarde. Om het nieuwe pand op de nieuwe, nog onbebouwde locatie te ontwikkelen is daarom een uitgebreide procedure voor een bouwvergunning en afwijking van het bestemmingsplan nodig. De ladderonderbouwing (paragraaf 5.3, bijlage 2) voorziet hierin.

De verplaatsing van Combi B.V. conflicteert tevens met de randvoorwaarde om geluidshinder te voorkomen. De bedrijfsvoering van Combi B.V. overschrijdt het maximale geluidsniveau op 1 meter uit de gevel. Er dient gemotiveerd te worden hoe binnen de doelen van het bestemmingsplan afgeweken kan worden van deze randvoorwaarde. De bedrijven en milieuzonering (paragraaf 5.1, bijlage 1) voorziet hierin.

Tot slot zijn er randvoorwaarden en voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan opgenomen die verwijzen naar beleidsregels waar vergunningaanvragen aan dienen te voldoen. Dit zijn de beleidsregels:

- Parkeren, laden en lossen Galgeriet 2019.
- Duurzaamheid Galgeriet 2019.
- Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019.

Met de realisatie van zes parkeerplaatsen op eigen terrein voldoet de voorgenomen ontwikkeling, zoals overeengekomen met de gemeente, aan de betreffende beleidsregel. Dit geldt tevens voor de stedenbouwkundige eisen; voorliggend plan is afgestemd met de gemeente en voldoet aan de eisen en richtlijnen van het Beeldkwaliteitsplan Galgeriet 2019, bouwhoogtes en -volumes en ruimtelijke inrichting. Het ontwerp voldoet zoveel als mogelijk, maar niet volledig, aan de duurzaamheids-eisen uit de beleidsregel Duurzaamheid (zie paragraaf 4.3.5.)

Milieuaspecten die nader onderzocht en/of onderbouwd dienen te worden om aan de verschillende eisen of randvoorwaarden van het bestemmingsplan te voldoen zijn in hoofdstuk vijf nader toegelicht. Dit betreft:

1. Bedrijven en milieuzonering
2. Geluid
3. Ladderonderbouwing
4. Luchtkwaliteit
5. Stikstofdepositie
6. Verkeer en parkeergeneratie
7. Vormvrije m.e.r.

Een aantal milieuaspecten zijn al voldoende onderzocht en onderbouwd. Dit zijn:

Aspect	Motivatie
Archeologie	Niet noodzakelijk. De ontwikkeling valt in dubbelbestemming Archeologie - 4 waar pas nader onderzoek nodig is bij oppervlakten groter dan 2.500 m ² en dieper dan 0,4 m. Dit is niet het geval.
Bodem	<p>Artikel 4.2.1 van het bestemmingsplan schrijft voor dat “functies en activiteiten slechts toelaatbaar zijn indien vooraf is aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functies en activiteiten”.</p> <p>Met het verkennend (water)bodem- en verhardingsonderzoek Galgeriet te Monnickendam (fase 1)’ van Antea Group van 13 augustus 2019 met kenmerk 0437857.100 en revisie 01 is, zoals omschreven in de memo van Antea Group aan de gemeente Waterland (memo 2020-0612), reeds aan de onderzoeksplicht voldaan. Tijdens dit onderzoek zijn op en in de directe omgeving van het nieuwe pand de boringen 8, 9, 17, 27 en 28 verricht en zijn van de boven- en ondergrond mengmonsters samengesteld (MM03 t/m MM05). Hierbij zijn in de bovengrond ten hoogste licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten en wordt de bovengrond ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse industrie. De ondergrond bevat eveneens maximaal licht verhoogde gehalten en wordt ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse Achtergrondwaarde.</p> <p>De grondwaterkwaliteit ter plaatse van het nieuwe pand is niet vastgesteld. Uit representatieve peilbuizen in de omgeving (nrs. 20 en 74) zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties gemeten. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de grondwaterkwaliteit ter plaatse van het nieuwe pand hiervan afwijkt.</p>
Cultuurhistorie	Met het bureauonderzoek naar Cultuurhistorische waarden voor de gebiedsontwikkeling Galgeriet van Antea Group van 5 februari 2019 met kenmerk 0434972 is aangetoond dat binnen het plangebied van Galgeriet geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die door de ontwikkeling aangetast worden. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het omgevingsplan.
Externe veiligheid	Bij vaststelling van het bestemmingsplan is geconcludeerd dat Externe Veiligheid geen belemmering voor de vaststelling van het omgevingsplan vormt. Er zijn geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen in Galgeriet. Eveneens ligt Galgeriet niet in een invloedsgebied van een risicovolle inrichting of buisleiding. Over de N518 vindt in beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dit transport is dermate beperkt dat er geen plaatsgebonden risicocontour aanwezig is en het groepsrisico ruim binnen de wettelijke normen valt.

Natuur

Voor het bestemmingsplan is een natuurtoets uitgevoerd (Toetsing aan de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland Omgevingsplan Monnickendam - Galgeriet 2019). Nader onderzoek is niet noodzakelijk. De ontwikkeling valt deels binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur – marterachtigen', maar de voorgeschreven onderzoeksplicht is enkel van toepassing bij het "uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden" (artikel 4.4 in het bestemmingsplan). Het geplande bouwwerk valt daarom buiten deze verplichting.



Figuur 7. Voorgenomen locatie Combi B.V. ten opzichte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur – marterachtigen'.

Water

Een waterhuishoudkundig plan is niet noodzakelijk gezien de ontwikkeling binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd. De beoordeling heeft plaatsgevonden bij het opstellen van het bestemmingsplan.

3.3 Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het maximale oppervlakte bedrijvigheid in het plangebied, voldoet niet aan de randvoorwaarde om geluidshinder te voorkomen en voldoet niet aan alle eisen van de beleidsregel duurzaamheid. Om het nieuwe pand op de nieuwe, nog onbebouwde locatie te ontwikkelen is een uitgebreide procedure voor een bouwvergunning en afwijking van het bestemmingsplan nodig.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften en het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijke-economisch vestigingsklimaat.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling zorgt voor het behoud van werkgelegenheid inclusief woonfunctie. Het draagt bij aan de prioriteit 'sterke en gezonde steden en regio's' en de nationale belangen 'zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften' en 'waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijke-economisch vestigingsklimaat'.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

De Barro bevat algemene regels ter bescherming van nationale ruimtelijke belangen. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van

gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR (voorloper NOVI) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin, dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het te ontwikkelen gebouw grenst aan het NNN, zoals bedoeld in artikel 2.10 van het Barro. Het Natuurnetwerk Nederland is een stelsel van natuurgebieden van internationaal of nationaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten. In het Barro is vastgelegd dat de begrenzing en het beschermingsregime in een provinciale verordening moet worden opgenomen (met uitzondering van een aantal grote wateren, waaronder het IJsselmeer).

Conclusie

Het project is niet strijdig met de Barro. De betekenis van naastgelegen NNN is uitgewerkt in provinciaal beleid.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen gemotiveerd te worden, zodat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen (Laddertoets).

Om te beoordelen of een Laddertoets noodzakelijk is dient eerst beoordeeld te worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling betreft volgens artikel 1.1.1. Bro: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor bijvoorbeeld woningbouwlocaties geldt dat: 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Voor andere stedelijke ontwikkelingen in de vorm van een terrein wordt gesteld dat 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling dient aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd te worden, omdat de voorziene totale oppervlakte bedrijvigheid van het

bestemmingsplan wordt overschreden. Er moet duidelijk onderbouwd worden waarom deze extra bedrijvigheid passend is en niet tot (regionale) ontwrichting leidt (zie hoofdstuk vijf).

4.1.4 Conclusies rijksbeleid

Voorliggend initiatief is in overeenstemming met het geldende rijksbeleid, maar dient aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd te worden.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 & Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Daarbij is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving

- Klimaatverandering: een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

- Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

- De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

1. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging.
2. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem.
3. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal.
4. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling is niet strijdig met de omgevingsvisie NH2050. De ontwikkeling van Galgeriet waar dit plan onderdeel van is, draagt bij aan het sterk en vitaal houden van Monnickendam als oude, relatief kleine stadskern in de regio. Het past in de moderne opvatting en ambitie van een gemengde woon-werklocatie en de zorgvuldige inpassing geeft invulling aan de balans tussen economische groei en leefbaarheid.

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020 & Natuurnetwerk Nederland

Met het vaststellen van de omgevingsvisie is ook de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden. De verordening is vastgesteld op 22 oktober 2020, waarna delen van de verordening zijn herzien. In de omgevingsverordening zijn 21 verordeningen samengevoegd, waaronder de voormalige Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), Provinciale Milieuverordening, Wegenverordening en Waterverordening.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling is niet strijdig met de omgevingsverordening NH2020.

4.2.3 Watervisie 2021

De Watervisie provincie Noord-Holland is bedoeld als integraal onderdeel van strategische omgevingsbeleid. Daar waar het waterbeleid een onlosmakelijk deel is van een omgevingsbeleid, heeft de Watervisie een signalerende en agenderende functie. Het geeft aan hoe water bij kan dragen aan oplossingen voor ruimtelijke, economische en natuurvraagstukken. Concretisering en uitvoering vinden vooral plaats via het ruimtelijke spoor en het beleid t.a.v. economie en natuurontwikkeling. De watervisiekaart signaleert een aantal relevante onderwerpen voor de projectlocatie:

- Aandachtgebied waterveiligheid
- Buitendijks gebied
- Zoetwateraanvoer en externe verzilting
- Wateroverlast

Deze onderwerpen zijn als onderdeel van het vaststellen van bestemmingsplan Chw Monnickendam – Galgeriet 2019 onderzocht. Hier is geconcludeerd dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen zijn.

Conclusie

De in de Watervisie gesignaleerde aspecten zijn al onderzocht en vormen geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

4.2.4 Regiovisie Waterland 2040

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland heeft in 2009 de regiovisie Waterland 2040 opgesteld. Hierin hebben de zeven Waterlandse gemeenten de koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. In de visie staat het behoud en de versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop. Volgens de visie dient de sociaaleconomische vitaliteit van de kernen te worden bewaakt en het authentieke karakter in stand te worden gehouden. Voorliggende ontwikkeling, waarmee een bedrijfswoning binnen het bebouwd gebied wordt verplaatst en ruimte maakt voor woning, geeft invulling aan deze visie.

Conclusie

Vorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de doelen van de Regiovisie Waterland 2040.

4.2.5 Conclusies provinciaal en regionaal beleid

Voorliggend initiatief is in overeenstemming met het geldende provinciale en regionale beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Waterland 2030

De gemeente Waterland heeft de koers van het ruimtelijk beleid tot 2030 vastgelegd in een omgevingsvisie (vastgesteld 9 maart 2017). De omgevingsvisie geeft niet alleen richting aan ruimtelijke ontwikkelingen in de komende jaren, maar ook een visie op de manier waarop wordt omgegaan met nieuwe ruimtelijke initiatieven. De omgevingsvisie is hierdoor onder meer belangrijk voor plannen die niet kunnen worden gerealiseerd op basis van een vigerend bestemmingsplan. De gemeente wil vaker in contact komen met ondernemers en meedenken bij ieder initiatief dat een bijdrage levert of kan leveren aan de kernprincipes en aan de identiteit van het betrokken gebied. De kernprincipes zijn:

- Vertrek vanuit historie, landschap en natuur;
- Wees groot in kleinschaligheid;
- Houd de stad op afstand, maar versterk de verbindingen;
- Ga voor duurzaam;
- Beleef en respecteer het water.

Monnickendam is één van de belangrijke kernen van Waterland. Voor ontwikkelingen in de kernen zijn aandachtspunten omschreven:

- Voldoe aan de 5 kernprincipes;
- Sluit aan bij de identiteit en cultuur van de specifieke kern waarin de ontwikkeling plaatsvindt;
- Kies voor een waterrobuuste inrichting en bouw;
- Kies voor activiteiten die passen bij de schaal van het dorp/de stad en bedenk hoe overlast (hinder, verkeer, parkeren) kan worden voorkomen;
- Maak daarbij onderscheid tussen de vooroorlogse kern met een sterke menging van functies en de planmatige uitbreidingen met relatieve rust.

In sommige gevallen is de bestaande situatie onvoldoende sterk en voldoet deze niet aan de vijf kernprincipes. Hier ligt een verbeterdoel. In deze context wordt specifiek het bedrijventerrein Galgeriet genoemd in de visie. Dit gebied is dan ook opgenomen in de uitvoeringsparagraaf van

de Omgevingsvisie, als actie voortkomend uit de kernopgaven: "Het bieden van ruimte voor organische gebiedsontwikkeling op het Galgeriet". Mede om de toeristisch recreatieve aantrekkingskracht van Monnickendam te versterken. Bij de ontwikkeling van Galgeriet is geprobeerd zo veel mogelijk uitvoering te geven aan de Omgevingsvisie. Om te komen tot een kwalitatief goede en locatie-specifieke inrichting is uitgegaan van de identiteit van de plek. Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan dit omgevingsplan is opgesteld in aansluiting op het historische karakter van de omringende omgeving. De kernprincipes uit de omgevingsvisie komen in het plan terug.

De voorgenomen verplaatsing van Combi B.V. is onderdeel van de ontwikkeling van Galgeriet. Het ontwerp geeft duidelijk invulling aan de kernprincipes. De identiteit en cultuur van de specifieke kern wordt behouden door lokale bedrijvigheid in het gebied te behouden. Eventuele overlast wordt tot een minimum beperkt door de bedrijfsruimte aan de achterzijde van het pand te situeren.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de kernprincipes van de omgevingsvisie en aandachtspunten bij ontwikkelingen in de kernen van Waterland. Het is onderdeel van de doelstelling om Galgeriet te herontwikkelen.

4.3.2 Economische Agenda 2019-2021

De economische agenda 2019-2021 is gericht op het werken in de regio aantrekkelijker te maken voor de ondernemers van Waterland. De agenda is actiegericht om de volgende doelen te bereiken:

- Verbeteren ondernemersklimaat
- Verbreden gemeentelijke dienstverlening
- Versterken visie detailhandel
- Vergroten van mogelijkheden maatschappelijk verantwoord ondernemen

Met de agenda werkt de gemeente aan het behouden en vergroten van werkgelegenheid in de eigen regio. Voorliggend plan heeft als doel om bestaande bedrijvigheid, dat als gevolg van de herontwikkeling van Galgeriet verplaatst moet worden, te behouden in de regio.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling is in het belang van de economische agenda om de werkgelegenheid en bedrijvigheid in Waterland te behouden en versterken.

4.3.3 Nota uiterlijk van bouwwerken Waterland 2018 & Beleidsregels Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019

Het welstandsbeleid van de gemeente Waterland is beschreven in de 'Nota uiterlijk van bouwwerken 2018'. De nota gaat uit van een gebiedsindeling, te weten:

- Historische kernen
- Dorpslinten
- Woongebieden
- Bedrijventerreinen
- Landelijk gebied

Aan de hand van de karakteristieken zijn kernkwaliteiten en ambities geformuleerd, die samen met de algemene criteria voor de grotere bouwplannen bepalend zijn voor bouwplannen en beoordeling daarvan. Daarnaast gelden er verschillende beoordelingsniveaus, afhankelijk van de situatie. Het bijzondere beoordelingsniveau is gericht op het beschermen, versterken of ontwikkelen van aanwezige of gewenste karakteristieken. Galgeriet staat in de nota als bedrijventerrein aangemerkt met een normaal beoordelingsniveau. Als aanvulling op de nota zijn de beleidsregels stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019 en het Beeldkwaliteitsplan Galgeriet 2019 vastgesteld, waarop het ontwerp (hoofdstuk 2) is gebaseerd en dat in samenwerking met de gemeente tot stand is gekomen.

Conclusie

Het ontwerp is gebaseerd op de geldende beleidsregels en voldoet daarmee aan het gemeentelijk welstandsbeleid.

4.3.4 Beleid parkeerbehoefte, laad en losruimte gemeente Waterland

Per 1 januari 2021 is de beleidsregel 'Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland' in werking getreden als toetsingskader om vast te stellen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het bepalen van voldoende parkeergelegenheid wordt gebruik gemaakt van de cijfers van het CROW. De parkeerbehoefte van voorliggende ontwikkeling wordt binnen het plangebied opgelost. Paragraaf 5.11 gaat hier nader op in.

Conclusie

De invulling van de beleidsregel is in paragraaf 5.11 uitgewerkt.

4.3.5 Duurzaamheidsagenda 2020-2022, Beleidsregel duurzaamheid Galgeriet 2019

Voortbordurend op de Duurzaamheidsagenda Waterland 2015-2018 en nieuwe ontwikkelingen benoemt de Duurzaamheidsagenda 2020-2022 twee speerpunten waarbij de gemeente zich met een duurzaamheidsfonds richt op het tegengaan van klimaatverandering en het aanpakken van de gevolgen daarvan. De speerpunten zijn de energietransitie naar een duurzame energievoorziening en klimaatadaptatie naar een groene, veilige en water robuuste omgeving. Op het gebied van energietransitie spelen voor Galgeriet de plannen om een warmtenet aan te leggen op basis van thermische energie uit oppervlaktewater.

De Beleidsregel Duurzaamheid 2019 stelt eisen aan ontwikkelingen in het gebied. Het ontwerp van voorliggende ontwikkeling voldoet zoveel als redelijkerwijs mogelijk aan de specifieke eisen m.b.t. energie en circulair bouwen. Het gebouw voldoet aan de BENG-norm, is volledig aardgasloos en wordt enkel van LED-verlichting voorzien. Er kan niet aan de eis voldaan worden om gebruik te maken van bestaande bouwmaterialen, omdat de ontwikkeling van Galgeriet nog op gang moet komen en materialen uit het huidige pand niet geschikt zijn om aan de BENG-norm te voldoen. Indien in voldoende mate aanwezig zal bij de uitvoering zo veel als mogelijk gebruik gemaakt worden van bestaande bestrating en bouwmaterialen binnen 100 kilometer van het plangebied. De afstandseis kan gezien de huidige schaarste in bouwmaterialen tot hogere kosten en vertraging leiden. Er wordt enkel FSC-gekeurd hout gebruikt.

Voor de Klimaatadaptieve inrichting van het gebied is op niveau van het bestemmingsplan de gevolgen voor de waterhuishouding onderzocht en beoordeeld. De ontwikkeling valt binnen het bouwvlak en voldoet daarmee aan de eisen.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet niet volledig aan de eisen uit de beleidsregel duurzaamheid, maar geeft hier zo veel als redelijkerwijs mogelijk invulling aan.

4.3.6 Conclusies gemeentelijk beleid

Met de verplaatsing van Combi B.V. binnen het bestemmingsplangebied van Galgeriet wordt invulling gegeven aan de ambities van de omgevingsvisie en economische agenda van Waterland. Het ontwerp voldoet niet volledig aan de beleidsregel duurzaamheid, maar hier kan gemotiveerd van afgeweken worden. Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat er altijd mogelijke milieu- en/of omgevingseffecten kunnen optreden. In voorliggende hoofdstuk wordt het project getoetst aan verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de daarbij behorende wetgeving. Zodoende wordt beoordeeld of, en in welke mate, er sprake is mogelijke effecten.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Kader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan te tonen dat (toekomstige) bewoners en gebruikers een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast dient aangetoond te worden dat (bestaande) bedrijven niet in hun belangen worden geschaad. Hiertoe kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand wordt een milieuzone genoemd.

Om te bepalen in hoeverre er voldoende afstand is tussen bedrijven en gevoelige objecten kan gebruik gemaakt worden van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, versie 2009. De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) (hierna: VNG-brochure) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven ten aanzien van de aspecten geluid, geur, gevaar en stof. Het is geen wet, maar een gangbare manier om milieuzonering toe te passen. In de VNG-brochure worden per bedrijfssoort en per milieuaspect indicatieve afstanden gegeven (hierna: VNG-afstanden) tot gevoelige objecten. Indien aan de VNG-afstand wordt voldaan, kan gesteld worden dat hinder niet te verwachten is.

Toets

In het bestemmingsplan zijn diverse randvoorwaarden opgenomen om een gezond, veilig en aantrekkelijk woon- en leefklimaat te borgen. Voor het bestemmingsplan is onderzocht dat, mits er aan de randvoorwaarden wordt voldaan, de ontwikkeling voldoet aan de eisen omtrent een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Onderdeel van deze onderzoeken is geweest de afstemming tussen bedrijven en andere functies (bedrijven- en milieuzonering). Combi B.V. voldoet niet aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarde voor geluid. Er is onderzocht of hier gemotiveerd van afgeweken kan worden (bijlage 1). De randvoorwaarde luidt als volgt: *“de 50 dB(A) contour van bedrijfsactiviteiten vallend onder de Wet geluidhinder of het Activiteitenbesluit dient op ten hoogste 1,00 meter uit de gevel van het gebouw te zijn gelegen waarin de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, dan wel volledig binnen de perceelsgrens van het betreffende bedrijf wanneer op het perceel geen geluidgevoelige objecten zijn gelegen.”*

Voor de onderbouwing om af te kunnen wijken van deze randvoorwaarde uit het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de bedrijfsindeling volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is voor de onderscheiden bedrijfstypen de minimale afstandsnorm tot gevoelige functies vastgelegd. Daarbij zijn afstandstrappen van 0, 10, 30, 50, 100, 300 en 500 meter bepaald. Het betreft richtlijnen omdat de specifieke omstandigheden kunnen leiden tot afwijkende afstanden.

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een 'rustige woonwijk' of het daarmee

vergelijkbaar omgevingstype 'rustig buitengebied'. In een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het Galgeriet wordt een gebied waarin verschillende functies worden ondergebracht. Het plangebied kan daarom gekarakteriseerd worden als een 'gemengd gebied'. In de VNG-brochure wordt uitgegaan van de volgende indicatieve afstanden:

Milieucategorie	Richtafstand tot rustige woonwijk (m.)	Richtafstand tot gemengd gebied (m.)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300

Combi B.V. valt, op grond van de handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG, als elektrotechnisch installatiebedrijf in milieucategorie 2 (SBI 43222 en 43221). Het gebied waarin het bedrijf wordt ondergebracht en de ontwikkeling van een gemengd woon- en werkgebied zal plaatsvinden wordt gekwalificeerd als een gemengd gebied.

Aangrenzend bedrijf Van der Lingen B.V. valt in de huidige situatie in milieucategorie 3.2, maar door wijziging in werkzaamheden zal Van der Lingen in de toekomstige situatie onder milieucategorie 2 vallen (geadviseerd door OD Rijnmond op 26 juni 2018).

De richtafstand tussen een bedrijf en een gevoelige functie van derden is in een dergelijke situatie 10 meter. Artikel 4.2.1 van het bestemmingsplan schrijft dat de functies waaronder bedrijven, uitsluitend zijn toegestaan in de eerste bouwlaag en onder de eerste bouwlaag, voor zover gedeeltelijk onder maaiveld gelegen. Dit houdt in dat er geen werkzaamheden buiten de bedrijfsruimte plaatsvinden, en dat de 10 meter contour rondom de bebouwing voldoende is. De toets bevat 2 componenten:

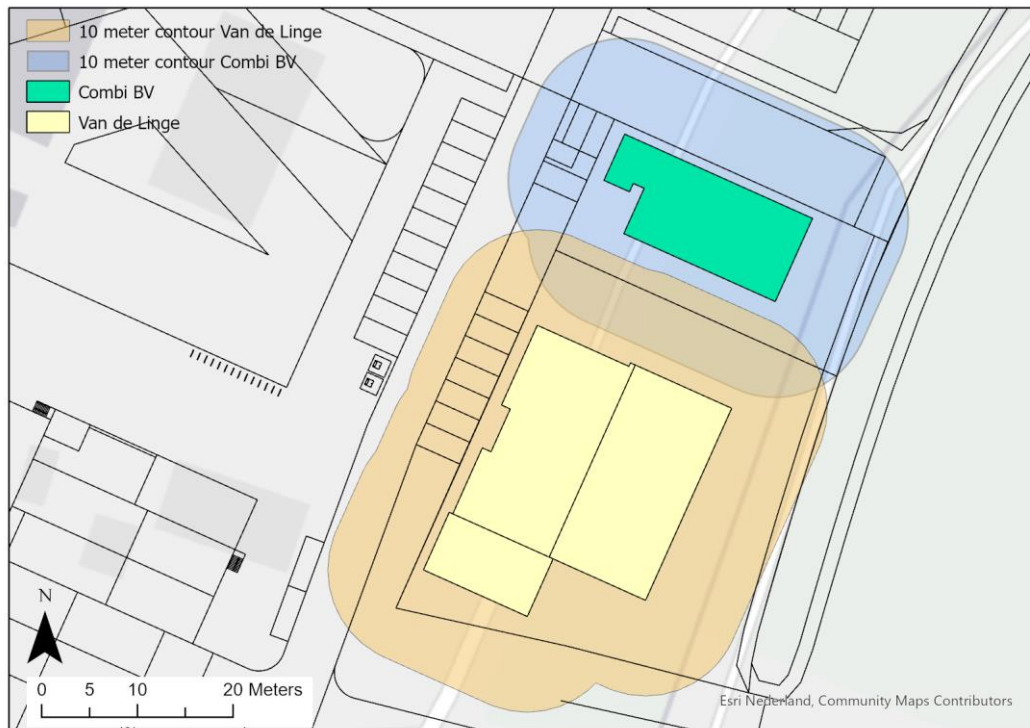
- Is de afstand van de bedrijfsruimtegrens van Combi B.V. tot de gevel van de dichtstbij gelegen gevoelige functies ≥ 10 meter?
- Is de afstand van de bedrijfsruimtegrens van derden waar bedrijfsactiviteiten plaatsvinden (Van der Lingen B.V.) tot de gevel van de bedrijfswoning van Combi B.V. ≥ 10 meter?

Immers, wanneer aan deze afstand wordt voldaan kan op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gesteld worden dat:

- Milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van Combi B.V. bij de gevoelige functies uitgesloten zijn én dat Combi B.V. geen beperkingen ondervindt vanwege de aanwezigheid van gevoelige functies in de omgeving;
- Milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van Van der Lingen B.V. bij de bedrijfswoning van Combi B.V. uitgesloten zijn en dat Van der Lingen B.V. geen beperkingen ondervindt vanwege de bedrijfswoning van Combi B.V.

In figuur 8 zijn contouren van 10 meter getrokken rondom het voorgenomen bouwwerk van Combi B.V. en Van der Linge. De bedrijfswoning van Combi B.V. die op de 1e etage van het bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd is net als andere woningen een gevoelige functie. Dit houdt in dat de richtafstand tot de bedrijfsruimte van Van der Lingen 10 meter of meer moet zijn. Op

figuur 8 is te zien dat er meer dan 10 meter afstand zit tussen Van der Lingen en de bedrijfswoning van Combi B.V.



Figuur 8. Nieuwe situatie Galgeriet, Combi B.V. en Van der Lingen met 10 meter contour.

Conclusie

Onder de voorwaarde dat de activiteiten van Combi B.V. en Van de Linge inpandig plaatsvinden, conform artikel 4.2.1 uit het bestemmingsplan kan op basis van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering kan gemotiveerd worden afgeweken van de randvoorwaarde voor geluid van het bestemmingsplan Galgeriet. Binnen de 10 meter richtafstand voor gemengd gebied zijn geen hindergevoelige functies gesitueerd en voorzien. De bedrijfsruimte van Van der Lingen overlapt niet binnen de 10 meter contour van Combi B.V. en bedrijfswoning. Het is daarmee uitgesloten dat de verplaatsing van Combi B.V. tot onaanvaardbare milieuhinder leidt. Daarnaast ervaart de bedrijfswoning van Combi B.V. geen hinder van de activiteiten van Van der Lingen B.V..

5.2 Geluid

Kader

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven. Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes

(hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

Toets

Kwalitatieve onderbouwing nodig om aan te geven dat geluid van wegverkeer geen belemmering vormt voor de nieuwe functie. De ontwikkeling vindt op geruime afstand plaats van de Waterlandse Zeedijk (dichtstbijzijnde geluidbron van wegverkeer) en ook buiten de in het bestemmingsplan opgenomen geluidzone van deze weg.

De projectlocatie bevindt zich in de bebouwde kom van het nieuwe woon-werkgebied Galgeriet, waar maximaal 30 km/h wordt gereden. Aan de overzijde van de projectlocatie zullen reeds meerdere woningen gerealiseerd worden. Bij de herontwikkeling van Galgeriet wordt op basis van randvoorwaarden gewaarborgd dat voorkeursgrenswaarden niet worden overschreden. Er kan vanuit worden gegaan dat de grenswaarden voor de bedrijfswoning niet worden overschreden door andere bedrijven. Voor de eigen inrichting geldt dat de bedrijfswoning geen geluidsgevoelig functie is.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Ladderonderbouwing

Kader

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De uitgebreide procedure voor afwijken van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die

ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien vereist.

Toets

De ontwikkeling voorziet in een toevoeging van in totaal 315,35 m². Uit jurisprudentie blijkt dat er vanaf 500 m² sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling¹. De ontwikkeling c.q. verplaatsing van bedrijfsruimte en woonruimte is kleiner dan 500 m², waardoor de ontwikkeling niet laddertplichtig is. Er is aan de behoefte getoetst in het kader van goede ruimtelijke ordening ter onderbouwing van de overschrijding van de vierkante meter bedrijvigheid uit de randvoorwaarden van het bestemmingsplan.

Op basis van de meest recente informatie van IBIS blijkt dat de enige niet volledig uitgegeven bedrijfsterreinen zijn: Katwoude Erf en Baanste Noord. Katwoude Erf dient als een verlengstuk van het Galgeriet maar bevindt zich desondanks wel buiten Monnickendam en is een zeer kleine locatie met slecht 0,2 hectare uitgegeven bedrijventerrein. De Baanste West valt niet onder dezelfde gemeente en ligt om een aanzienlijke afstand van de huidige bedrijfslocatie en dient om die reden niet als een voor de hand liggend alternatief voor Combi. Uit IBIS blijkt dat beschikbare uitgifbare bedrijfsruimte zeer schaars is.

Daarnaast zijn er gegronde locatiefactoren waarom Combi B.V. gevestigd wilt blijven op het Galgeriet. In nauw overleg met Combi zijn deze aannames gestaafd. Het standpunt van Combi is dat in de omgeving geen andere locaties beschikbaar zijn die voldoen aan de eis beschikbaar te zijn, betaalbaar te zijn en voldoende vergelijkbaar. De voornaamste standpunten hiervoor zijn:

Combi is genomen sinds 1979 in Monnickendam

Combi B.V. bestaat sinds 1979 in Monnickendam aan de Gouwzee. Klanten komen ook langs bij Combi met schepen/boten. Dit zal intact gehouden blijven bij de nieuwe locatie aangezien die locatie ook aan de Gouwzee ligt. Er zijn in de omgeving van Monnickendam geen alternatieven, afgezien van Katwoude Erf, die eveneens eenzelfde locatie kunnen bieden voor Combi.

Combi is een lokale werkgever in Monnickendam

Combi B.V. voelt zich sterk verbonden met de lokale heersende cultuur en mentaliteit. Haar personeel koos vaak bewust voor een Combi omdat het een bedrijf is dat is gevestigd in Monnickendam. Door de jaren heen is Combi B.V. werkgever van honderden mensen uit Monnickendam geweest. Het is vanuit lokaal perspectief belangrijk dat er plaatselijke bedrijven behouden worden welke sterk lokaal verbonden zijn.

De huidige verplaatsing is een haalbare financiële commitment voor Combi

Er is door de eigenaar al een flinke financiële commitment gedaan m.b.t. de aankoop van de nieuwe locatie. Dit is gedaan met dien verstande dat de ontwikkeling van de nieuwe bedrijfsruimte op deze locatie tot stand kan komen. Daarbij is er sprake van een sterk gestegen bouw- en materiaalkosten, hetgeen de geprognosticeerde bouwkosten flink heeft doen stijgen. Waardoor de herplaatsing veel geld gaat kosten. Er is geen rekening gehouden met eventuele omrijdschade en andere mogelijke negatieve financiële gevolgen die zich kunnen voordoen als Combi zich op een andere plek dient te vestigen.

Conclusie

¹ ECLI:NL:RVS:2014:1442

Combi B.V. is voornemens om en aan de oostkant van het Galgeriet een nieuw pand ontwikkelen. Deze verplaatsing overschrijdt het maximaal gezamenlijk oppervlakte van 800 m² BVO voor bedrijven, waardoor een uitgebreide procedure moet worden doorlopen. Er is zeer beperkte ruimte aan uitgeefbare bedrijfslocaties in de omgeving van Monnickendam. Daarnaast zijn er geen alternatieve locaties beschikbaar voor het bedrijf op basis van de volgende locatiefactoren:

- Combi heeft een sterke historische verbintenis met Monnickendam en haar bewoners;
- Combi heeft haar werknemers en klanten in Monnickendam;
- De huidige verplaatsing is een haalbare financiële commitment voor Combi.

5.4 Luchtkwaliteit

Kader

Bij toetsing en ruimtelijke besluitvorming is het van belang om te bepalen of een initiatief (bouwplan) "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Voor bijvoorbeeld kantoor- en woningbouwlocaties zijn NIBM-grenzen hiervoor vastgesteld, voor andere projecten is het mogelijk kwalitatief of kwantitatief aannemelijk te maken dat de 3% grens niet overschreden wordt. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

Toets

Voorliggende ontwikkeling is van bescheiden aard. Voor de volledigheid is op basis van de berekende verkeersgeneratie (paragraaf 5.6) de NIBM-tool toegepast. De grenswaarde van 3% wordt niet overschreden en de ontwikkeling draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	33
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
	Maximale bijdrage extra verkeer	
	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Stikstof

Kader

Om te kunnen beoordelen of het plan effect heeft op beschermde Natura 2000-gebieden, als gevolg van stikstofdepositie, is door Adviesbureau Mariëtte van den Berg een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Ontwikkelingen mogen niet zondermeer plaatsvinden indien deze significante negatieve gevolgen hebben op beschermde Natura 2000-gebieden. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 6.

Toets

De planlocatie is gelegen aan de Galgeriet in Monnickendam. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het Markermeer en IJmeer op een afstand van ongeveer 600 meter (Monnickendammergat). Ten behoeve van de realisatie van het beschreven planvoornemen is een stikstofdepositie-analyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de stikstofemissie op de planlocatie in de gebruiksfase 0,4 kg/jaar zal zijn door de ontwikkeling van plan. Met het programma Aerius is de gebruiksfase doorgerekend. Hieruit blijkt dat het nabijgelegen Natura 2000 gebied Markermeer en IJmeer geen overschrijding verkrijgt door (extra) stikstofdepositie. Binnen het Natura 2000 gebied zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming nodig. Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat

5.6 Verkeersgeneratie en -afwikkeling

Kader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De parkeerbehoefte is reeds met de gemeente onderzocht en afgesproken zes parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Verkeersgeneratie en -afwikkeling is nadere onderzocht (zie bijlage 3) en worden hierna achtereenvolgens behandeld.

Toets

Verkeersgeneratie

Het plan bestaat uit een kantoor, een werkruimte en een woning op de eerste verdieping. Om de verkeersgeneratie van dit voornemen te kunnen bepalen is gebruikgemaakt van kencijfers, afkomstig uit CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (2018). Voordat de verkeersgeneratie van het plan berekend kan worden dienen een aantal uitgangspunten te worden vastgesteld. Voor de stedelijkheidsgraad is 'weinig stedelijk' aangehouden en voor de locatie binnen Monnickendam 'schil centrum' overeenkomstig de Verkeerstudie Galgeriet. Binnen dit onderzoek is uitgegaan van de maximale kencijfers.

Voor verkeersonderzoeken dient uit te worden gegaan van werkdaggemiddelden, echter de kencijfers geven de verkeersgeneratie in wekdaggemiddelden. Als omrekenfactor wordt voor de voorgeschreven 1,11 voor de woning en 1,33 voor bedrijven aangehouden. Voor de woning is het

hoogste kencijfer aangehouden van vrijstaande woning, waardoor deze worstcasescenario wordt beoordeeld. Dit levert de volgende verkeersgeneratie op:

Functie	Omvang	Kencijfer	Verkeersgeneratie weekdaggem. (mvt/etm)	Verkeersgeneratie werkdaggem. (mvt/etm)
Kantoor	84 m ² bvo	9,2 per 100 m ² bvo	8	9
Werkruimte	102 m ² bvo	9,4 per 100 m ² bvo	10	13
Woning	1 woning	8,5 per woning	9	11
Totaal			26	33

Op basis van de kencijfers worden in totaal 33 verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag verwacht. Deze verkeersbewegingen zullen zich verdelen over de diverse wegen. Hiervoor is de verdeling aangehouden conform de Verkeerstudie Galgeriet. Dit betekent dat 10% van het verkeer naar Marken gaat, 55% via de Bernhardlaan en de N247 richting Amsterdam en de overige 35% via de Bernhardlaan en de N247 richting Volendam/Purmerend.

Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling is getoetst op twee kruispunten, namelijk: N247 – Bernhardlaan en Waterlandse Zeedijk – Hemmeland. Het kruispunt Waterlandse Zeedijk – Hemmeland is bekeken omdat deze het eerste kruispunt is waar het verkeer vanuit Galgeriet het verkeersnetwerk van Monnickendam binnenkomt. Het kruispunt N247 – Bernhardlaan is één van de belangrijkste kruispunten voor de ontsluiting van Monnickendam, want hier is een groot deel van Monnickendam aangesloten op de provinciale weg tussen Amsterdam en Hoorn. Ook zal hier een groot deel van het verkeer vanuit Galgeriet het kruispunt passeren. Daarnaast is ook gekeken naar de verkeersafwikkeling van het nieuwe kruispunt op de Waterlandse Zeedijk dat door de nieuwe ontsluitingsweg van Galgeriet ontstaat.

N247 – Bernhardlaan

Uit de berekening komt naar voren dat de verhuizing van Combi B.V. niet leidt tot het overschrijden van de cyclustijd op het kruispunt N247 – Bernhardlaan. De toename van het verkeer zorgt niet voor een knelpunt op dit kruispunt. De nieuwe indeling van het kruispunt kan bij een maximale verzadigingsgraad van 0,90 het verkeer verwerken binnen een cyclustijd van 120 seconden.

Waterlandse Zeedijk – Hemmeland

Het plan leidt niet tot een te hoge gemiddelde wachttijd op het kruispunt Waterlandse Zeedijk – Hemmeland. De wachtrij die mogelijk kan ontstaan blijft hierdoor ook beperkt en de bestaande opstelruimte wordt niet overschreden. De huidige kruispuntvorm kan het verkeer verwerken.

Waterlandse Zeedijk – Nieuwe ontsluitingsweg

De gemiddelde wachttijd in de ochtendspits is 6 seconden en in de avondspits 5 seconden, ruim onder de grenswaarde van 20 seconden. Doordat de wachttijden kort zijn, is er voldoende opstelruimte voor het verkeer aanwezig.

Conclusie

De verplaatsing van Combi B.V. zorgt niet voor nieuwe verkeersknelpunten in Monnickendam. In totaal komen er door de verplaatsing van Combi B.V. 33 voertuigbewegingen op een werkdag erbij. De toename van het verkeer is zeer beperkt en heeft hierdoor nauwelijks invloed op de doorstroming van het bestaande verkeer. Alle drie de beoordeelde kruispunten kan het verkeer verwerken en hebben nog restcapaciteit over.

5.7 Vormvrije m.e.r.

Kader

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van een m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten).

De voorgenomen uitbreiding is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r. onder categorie D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). Voor elke activiteit die genoemd wordt in het besluit m.e.r. bijlage D moet bij overschrijding van de drempelwaarden, zoals genoemd in de kolom "gevallen" een m.e.r.-beoordelingsprocedure worden doorlopen, waarin door het bevoegde gezag besloten moet worden of er sprake is van belangrijk nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) noodzakelijk maken.

Indien de drempelwaarden niet worden overschreden geldt een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Voorheen was dit een "lichtere" procedure, met minder inhoudelijke en procedurele eisen dan een (niet vormvrije) m.e.r.-beoordeling, maar na een wetwijziging is dit onderscheid verdwenen en gelden voor beide m.e.r.-beoordelingsprocedures dezelfde eisen. De omschrijving van de drempelwaarden behorend bij categorie D 11.2. is opgenomen in tabel 1.1.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling van Combi B.V. op de nieuwe locatie heeft een bedrijfsoppervlakte heeft van circa 300 m², dit ligt ruim onder de drempelwaarden (zie kolom 'gevallen'). Dit betekent dat er in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden doorlopen. Het uitgangspunt hierbij is dat er in beginsel geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden, tenzij het bevoegd gezag (gemeente Waterland) bepaalt dat er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het besluit kan worden genomen op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (bijlage 5) waarin de potentiële effecten van voorliggende ontwikkelingen zijn beoordeeld op het gebied van:

- Verkeer en parkeren;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Bodem;
- Water;
- Ecologie;
- Archeologie;
- Cultuurhistorie;
- Effectkenmerken.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie bijlage 5) blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de getoetste milieuaspecten

geldt dat er geen effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen noodzaak is voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen. Ten behoeve van de ontwikkeling van Galgeriet is Combi BV op de huidige locatie uitgekocht om op de voorgenomen projectlocatie te investeren in het nieuwe bedrijfsgebouw.

7 Bijlagen

Bijlage 1: Bedrijven- en milieuzonering

Bijlage 2: Ladderonderbouwing

Bijlage 3: Verkeer- en parkeergeneratie

Bijlage 4: Stikstofdepositie

Bijlage 5: Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE

E. rogier.pronk@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.