

Rapport

Projectnummer: 359350
Referentienummer: SWNL0217255
Datum: 15-02-2018

Quickscan Galgeriet

Definitief

Verantwoording

Titel	Quickscan Galgeriet
Subtitel	
Projectnummer	359350
Referentienummer	SWNL-XXXXX
Revisie	D01
Datum	24-01-2018
Auteur(s)	Diversen
E-mailadres	rob.niele@sweco.nl
Gecontroleerd door	
Paraaf gecontroleerd	Ing. R. Dekker
Goedgekeurd door	
Paraaf goedgekeurd	Ing. R.G.M. Niele

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Samenvatting	6
3	Planologie	10
4	Bodem	18
5	Water	22
6	Hoogteligging en geotechniek	30
7	Niet gesprongen explosieven (NGE).....	34
8	Archeologie.....	36
9	Kabels en leidingen	38
10	Natuur.....	40
11	Wegverkeerslawaaï.....	44
12	Luchtkwaliteit.....	46
13	Externe veiligheid	48
14	Milieuzonering	50
15	Cultuurhistorie.....	52
16	Verkeer en parkeren	55
17	Milieueffectrapportage	61
BIJLAGEN		63



Figuur 1.1 - Globale ligging onderzoeksgebied

1 Inleiding

Het bedrijventerrein Galgeriet is gelegen op een centrale locatie in Monnickendam tussen het oude centrum, de Gouwzee en het aantrekkelijke groengebied Hemmeland. Deze mooie ligging is de reden dat in het verleden meerdere plannen zijn gemaakt om het bedrijventerrein te herontwikkelen tot woningbouwlocatie met aanvullende functies. Deze plannen hebben tot op heden niet geleid tot een concrete herontwikkeling. In juni 2017 is een intentieovereenkomst ondertekend door de gemeente, Hoorne Vastgoed en BPD voor de herontwikkeling van het gebied.

Door Urhahn is een eerste stedenbouwkundige verkenning gemaakt voor het onderzoeksgebied en zijn verschillende scenario's bepaald. Ten behoeve van de verdere stedenbouwkundige uitwerking zijn in deze Quicksan de kansen en knelpunten geïnventariseerd voor een geselecteerd aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hiermee wordt inzicht gegeven in de haalbaarheid en maakbaarheid van de ontwikkeling en wordt duidelijk welke aspecten aandacht vragen in het verdere proces. Daarnaast is een RO-advies (bestemmingsplanstrategie) in de Quicksan opgenomen.

In deze Quicksan is uitgegaan van de volgende uitgangspunten voor herontwikkeling:

- Het voornemen is om 450 tot 600 woningen te ontwikkelen in combinatie met aanvullende functies;
- Met de diverse bedrijven in het gebied zijn en worden gesprekken gevoerd. Uitgangspunt is dat de meeste bedrijven zullen vertrekken uit het gebied. Bedrijven die zich goed verhouden tot woonfuncties en passend zijn in het te herontwikkelen gebied, zouden kunnen blijven of worden verplaatst binnen het gebied;
- De ligplaatsen in het westelijk deel van de jachthaven (Jachthaven Waterland) worden verplaatst naar de jachthaven aan de oostzijde (Jachthaven Hemmeland) waarbij het totaal aantal ligplaatsen afneemt van ca. 1.100 naar 800;
- Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan werkt de gemeente mee aan aanvragen voor een tijdelijke supermarkt met parkeerterrein en een tijdelijke bierbrouwerij;
- Het voornemen is om op korte termijn een realisatieovereenkomst te sluiten tussen BPD, Hoorne Vastgoed en gemeente waarbij de gemeente zich faciliterend opstelt bij de herontwikkeling;

De thema's die in de Quick-Scan behandeld worden zijn:

- Planologie
- Bodem
- Water
- Hoogteligging en geotechniek
- Niet gesprongen explosieven
- Archeologie
- Kabels en leidingen
- Natuur
- Wegverkeerslawaaï
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Milieuzonering
- Cultuurhistorie
- Verkeer en parkeren
- Milieueffectrapportage

In het volgende hoofdstuk wordt gestart met de samenvatting.

2 Samenvatting

Planologie

De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en de geldende beheersverordening, waardoor een nieuw ruimtelijk kader nodig is. Het meest passende ruimtelijke instrument hiervoor is een bestemmingsplan. Op basis van de te hanteren ontwikkelstrategie is het advies om in dit bestemmingsplan het gewenste toekomstige gebruik door middel van een globaal ontwikkelingsgericht bestemmingsplan met directe bouwtitel mogelijk te maken. In de (ideale) situatie dat er met alle bedrijven concrete afspraken over bedrijfsverplaatsing danwel -beeëindiging zijn gemaakt, kan deze strategie voor het gehele te ontwikkelen deel van het plangebied worden ingezet. Functies die gehandhaafd blijven of binnen het gebied worden verplaatst en geen beperking vormen voor de woningbouw krijgen een conserverende bestemming. Voor percelen waar ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan geen overeenstemming is bereikt met bedrijven die verplaatst moeten worden, zal het gebruik geconserveerd moeten worden bestemd waarbij een wijzigingsbevoegdheid kan worden opgenomen om deze bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid zal wel moeten kunnen worden aangetoond dat de woonbestemming die na wijziging mogelijk wordt gemaakt, binnen de planperiode uitvoerbaar is. Zo niet, dan is het uitsluitend mogelijk om deze gronden conserverend te bestemmen waarbij, afhankelijk van de precieze planologische situatie, het planologisch gebruik kan worden teruggeschaald naar het feitelijk gebruik.

Afhankelijk van de activiteiten van de bedrijven die (voorlopig) blijven zitten, bestaat de mogelijkheid dat een goed woon- en leefklimaat in de nabijheid van deze bedrijven niet kan worden gegarandeerd (zie onderdeel Milieuzonering). In dat geval bestaat de mogelijkheid om voor het bedrijf maatwerkvoorschriften op te leggen, zonder de bedrijfsvoering te beperken, waarbij hinder zoveel mogelijk wordt tegegegaan. Voor bedrijven in een hoge milieucategorieën (zoals Zalmhuis Steur, K.S.C. International en de scheepsbouw en metaalbewerkende bedrijven) geldt echter dat het niet verplaatsen van deze bedrijven een grote impact zal hebben op de ontwikkeling. De hinder die bij deze bedrijven kan worden verwacht, zal er toe leiden dat voor een deel van het gebied geen woonbestemming kan worden opgenomen. Wel kan het nieuwe bestemmingsplan voorzien in een regeling waarbij woningbouw ook binnen de hindercontour onvoorwaardelijk mogelijk wordt zodra het betreffende bedrijf alsnog verdwijnt.

Uitgangspunt is dat de voorgenomen herontwikkeling van het gebied binnen 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan kan worden uitgevoerd. Indien dit echter niet mogelijk blijkt, zal er voor moeten worden gekozen om het bestemmingsplan op te stellen voor een deel van het totale plangebied. Wat betreft fasering heeft het de voorkeur om dit in het exploitatieplan te regelen.

Het heeft de voorkeur om het bestemmingsplan vooraf te laten gaan aan een Nota van uitgangspunten. In deze Nota kan de keuze voor het type bestemmingsplan en andere uitgangspunten voor de opzet van het bestemmingsplan worden vastgelegd waarbij participatie kan worden gehouden. In het kader van de Provinciale ruimtelijke verordening zal de ontwikkeling van Galgertiet nog specifiek in de regio schriftelijk moeten worden afgestemd. Op korte termijn vindt hierover regionale afstemming plaats.

Bodem

Op basis van de huidige beschikbare bodeminformatie volgt dat de grond ter plaatse van vier locaties zodanig verontreinigd is dat deze niet kan worden hergebruikt op locatie en moet worden afgevoerd. De bodeminformatie is niet voor het gehele onderzoeksgebied compleet en/of actueel. Hiervoor zal nog een onderzoeksinspanning moeten plaatsvinden. Het gaat om de volgende onderzoeken:

- Bodemkwaliteit noordelijk deel (incl. Waterbodembodem deel)
- Actualisatie incl. asbest overige terreindelen (Galgertiet en Hemmeland).

Water

De locatie ligt in buitendijks gebied. Er is geen aanvullende bescherming tegen overstromingen voor ontwikkelingen in buitendijks gebied. We geven de initiatiefnemer en gemeente wel het advies om de bouwwerken bestand te laten zijn tegen een waterstand die eens in de 4.000 jaar voorkomt. De initiatiefnemer en de gemeente zijn zelf verantwoordelijk voor ontwikkelingen en de veiligheid in buitendijks gebied. Waterbewust bouwen zal een belangrijk uitgangspunt moeten zijn op deze locatie. Voor het plan betekent dit dat wegen, gebouwen en vitale infrastructuur hoger worden geplaatst dan het omliggende maaiveld. Een belangrijk ontwerpuitgangspunt is om garages te realiseren onder de woningen en geen elektrische installaties aan te brengen onder het niveau dat onder water zou kunnen komen.

De waterkering vormt een belangrijk aandachtspunt bij het plan. In de zone van het profiel van vrije ruimte, nodig voor toekomstige verbeteringswerken, geldt het principe 'nee, tenzij'.

Onderdeel van het plan vormt een demping van een klein oppervlak in het Markermeer. Op grond van het Nationaal Waterplan 2009-2015 zijn kleinschalige buitendijkse ontwikkelingen per gemeente beperkt tot een maximum van in totaal 5 hectare per gemeente tot 2040. De demping blijft hier ruim onder. Watercompensatie is daarom niet nodig volgens de algemene regels. Wel zal dit voornemen met RWS moeten worden afgestemd.

Hoogteligging en geotechniek

Uitgangspunt is dat de bestaande damwanden kunnen worden behouden. Nadere inspectie en inmeting zal moeten uitwijzen of dit haalbaar is.

Zettingen van de zettingsgevoelige ondergrond (herstel van bestratingen en dergelijke) vormen een belangrijk aandachtspunt voor de infrastructuur. Zettingsmaatregelen zijn nodig (verticale drainage, tijdelijke overhoogte etc.) en kunnen enige tijd in beslag nemen.

Niet gesprongen explosieven (NGE)

Bij grondwerkzaamheden is er een kans dat wordt gestuit op NGE. Deze explosieven kunnen zo een gevaar vormen bij de uitvoering van de grondwerkzaamheden. De explosieven zijn een restant van oorlogshandelingen zoals bombardementen en gevechtshandelingen. Deze hebben meestal plaatsgevonden bij stratgische doelen zoals bruggen, spoorwegen, binnensteden en havens. Buiten deze zones is de kans op het aantreffen van NGE aanzienlijk kleiner. Voor het onderzoeksgebied geldt dat er geen informatie is over NGE. Geadviseerd wordt om een vooronderzoek uit te voeren conform de Werkveldspecifiek certificatieschema voor het Systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE).

Archeologie

In de huidige situatie geldt op basis van het gemeentelijk archeologisch beleid voor het grootste deel van het gebied een lage archeologische verwachting. Er geldt hier een archeologische onderzoeksinspanning voor grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 m. Voor enkele locaties geldt een strengere norm, namelijk 100 m² en dieper dan 0,35 m. Dit geldt ook voor de waterbodem. Voorafgaand aan de ontwikkeling is een bureauonderzoek noodzakelijk, op basis waarvan een archeologische verwachting voor het gebied wordt opgesteld, alsmede een advies voor eventueel uit te voeren vervolgonderzoek.

Kabels en leidingen

Er zijn 3 trafo's in het onderzoeksgebied aanwezig die zullen moeten worden verwijderd of verplaatst voor de herontwikkeling. Inpassen in het stedenbouwkundig plan is niet mogelijk. Bij de herontwikkeling van het gebied zullen de overige bestaande kabels en leidingen in het gebied worden verwijderd. Door het ophogen van het terrein en het nieuwe stedenbouwkundig plan is handhaven niet mogelijk. De aansluitingen op het netwerk van kabels en leidingen in de openbare gebieden rondom het onderzoeksgebied blijven over het algemeen maatgevend. Bij de herontwikkeling zal de bestaande riolering in het gebied moeten worden verwijderd.

Het nieuwe rioolstelsel zal uitgevoerd moeten worden als een gescheiden stelsel. Hierbij zal al het hemelwater rechtstreeks lozen op het Markermeer. Rijkswaterstaat is zeer kritisch op het lozen, echter in goed overleg met Rijkswaterstaat is lozen wel mogelijk.

Natuur

Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer ligt binnen de invloedssfeer van het onderzoeksgebied. Er kunnen bij uitvoering van de plannen negatieve effecten optreden op beschermde natuurwaarden binnen het Natura 2000-gebied. Dit zal inzichtelijk gemaakt moeten worden met een Voortoets. Op verderop gelegen Natura 2000-gebieden kan het project tot een (naar verwachting zeer beperkte) toename van stikstofdepositie leiden.

De voorgenomen werkzaamheden vinden deels plaatst binnen de begrenzing van NNN. Dit betekent dat de plannen hierbinnen getoetst dienen te worden aan het 'nee, tenzij-principe'.

Er dient een volledig verkennend natuuronderzoek te worden uitgevoerd met specifieke aandacht voor jaarrond beschermde nesten, verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels en beschermde zoogdiersoorten (wezel, bunzing en hermelijn).

Geluid

Op grond van de geluidbelastingskaarten van de provincie en de verwachte relatief lage inensiteiten op overige omliggende wegen is de verwachting dat hogere waarden nodig zijn als gevolg van het verkeer op de N518. Verder worden geen knelpunten verwacht. In het kader van het op te stellen bestemmingsplan dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit

De verwachting is dat het aspect luchtkwaliteit geen knelpunt vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Nader onderzoek naar de verkeerstoename als gevolg van het plan moet uitwijzen of een onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk is in het kader van het bestemmingsplan.

Externe veiligheid

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid zijn er volgens de Risicokaart geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het onderzoeksgebied.

Milieuzonering

In het gebied zijn diverse bedrijven aanwezig die een beperking kunnen vormen voor woningbouw. Een aantal bedrijven kennen een hoge milieucategorieën (Zalmhuis Steur, K.S.C. International en de scheepsbouw en metaalbewerkende bedrijven). Indien deze bedrijven in het gebied blijven, zal dit een grote impact hebben op het plan omdat een goed woon- en leefklimaat in de nabijheid van deze bedrijven niet is te garanderen. Momenteel vinden gesprekken plaats met de in het gebied aanwezige bedrijven over verplaatsing of beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. Uitgangspunt is dat alle bedrijven die zich niet goed verhouden met woningen, verplaatst zullen worden danwel de bedrijfsvoering beëindigen. Mocht dit niet mogelijk blijken, dan is het advies om voor de betreffende bedrijven nader onderzoek uit te voeren naar de daadwerkelijke hinder. Op deze wijze kan worden bekeken op welke wijze woningen kunnen worden ingepast zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf.

Cultuurhistorie

De Markeermeerdijk maakt onderdeel uit van De Stelling van Amsterdam. De Waterlandse Zeedijk is aangewezen als provinciaal monument en is beschermd op basis van de provinciale monumentenverordening. In het stedenbouwkundig plan en op te stellen bestemmingsplan zal hier voldoende aandacht aan moeten worden besteed.

Het beschermd stads- en dorpsgezicht heeft geen directe consequenties voor de ontwikkeling van het Galgeriet omdat de bescherming is gericht op ontwikkelingen binnen de begrenzing van het gezicht. Echter, in het kader van het bestemmingsplan zal wel moeten worden onderbouwd op welke wijze rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarde van het beschermd stads- en dorpsgezicht.

Verkeer en parkeren

Ten behoeve van een goede verkeersafwikkeling zien wij de volgende aandachtspunten:

- De westelijke ontsluiting, nabij de monumentale kern zal te allen tijde beschikbaar moeten blijven om Galgeriet te ontsluiten.
- Het juiste ontwerp en maatvoering zijn mede afhankelijk van laad- en losvoorzieningen voor de supermarkt.
- De bestaande ontsluiting Hemmeland zal wellicht in iets aangepaste vorm gehandhaafd blijven.
- Het verdiend de voorkeur om in de toekomstige situatie op Galgeriet rond te kunnen rijden. Het voorkomt achteruit rijden en bij calamiteiten kan men kiezen voor de andere ontsluiting.

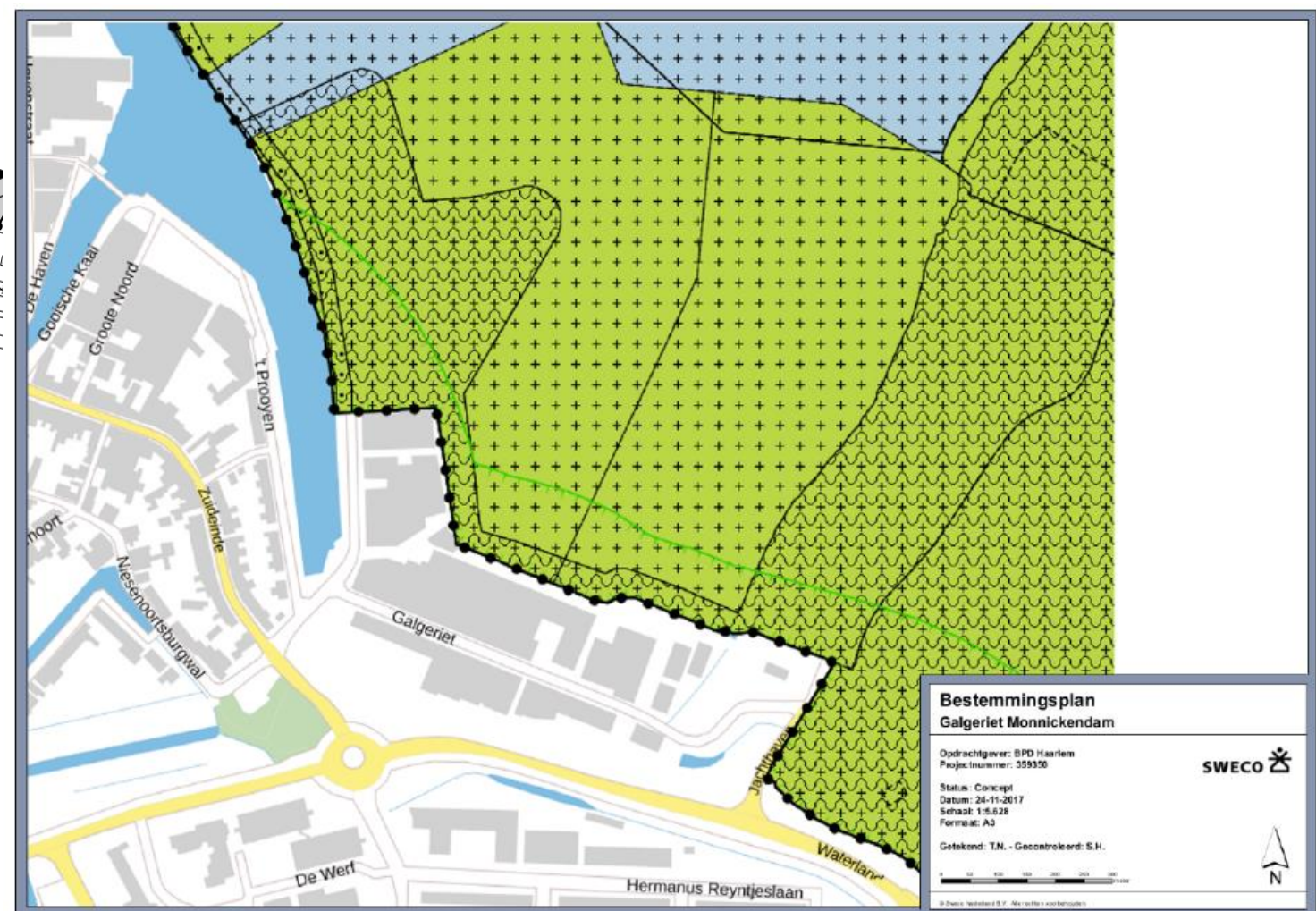
- De woningen op het noordelijk gelegen schiereiland kunnen worden ontsloten via de historische kern. Het is verstandig om voor deze woningen de tweede ontsluiting nabij Hemmeland bereikbaar te houden.
- Op het noordelijke schiereiland dient rekening gehouden te worden met een lus in het stratenpatroon om rond te kunnen rijden. Dit in verband met afwikkeling calamiteiten diensten, huisvuilinzameling en overig vrachtverkeer.
- Op de Bernhardlaan ten oosten van de Nieuwpoortslaan, ontstaan naar verwachting geen afwikkelingsproblemen. Voor de kruispunt Bernhardlaan-Nieuwpoortslaan en Bernhardlaan-N247 ligt dat mogelijk anders. Op deze twee kruispunten zijn nu al problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Nader onderzoek is nodig.

Milieueffectrapportage

De transformatie van het bedrijventerrein Galgriet is niet m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Wel dient een vormvrij m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld. Voor de wijziging van de jachthaven geldt dat deze activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig is omdat sprake is van meer dan 100 ligplaatsen. Voor een project waarbij een m.e.r.-beoordeling (zowel vormvrij als niet-vormgvrij) aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld. Het ligt voor de hand om één aanmeldnotitie op te stellen voor het totale plan om de integrale milieu-effecten van de totale voorgenomen ontwikkeling op een goede wijze in beeld te brengen.



Figuur 3.1 - Verbeelding Beheersverordening



Figuur 3.2 - Verbeelding Bestemmingsplan

3 Planologie

3.1 Vigerend planologisch kader

Voor het grootste deel van het bedrijventerrein Galgeriet is een beheersverordening opgesteld waarin de gronden grotendeels zijn aangewezen als bedrijventerrein. Een beheersverordening is wat de juridische status betreft gelijk aan een bestemmingsplan en is bedoeld om bestaande situaties vast te leggen binnen het plangebied waar de verordening betrekking op heeft. Het noordelijk deel van het onderzoeksgebied inclusief de jachthavens, vallen onder het regime van het bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013 waarbinnen de gronden zijn aangewezen met de bestemming ‘Recreatie – Jachthaven – 1’.

Het is de bedoeling om de gronden binnen het projectgebied te transformeren naar een woongebied met voorzieningen en de ligplaatsen van het westelijk deel van de jachthaven (Jachthaven Waterland) te verplaatsen naar de jachthaven aan de oostzijde (Jachthaven Hemmeland) waarbij het totaal aantal ligplaatsen afneemt van circa 1.100 naar 800.

Woningbouw en het verplaatsen van de ligplaatsen passen niet binnen het bestaande planologisch kader en zijn alleen mogelijk op basis van een nieuw planologisch kader. In dit hoofdstuk worden de wettelijke instrumenten besproken waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden mogelijk gemaakt.

3.2 Ontwikkelstrategie

Op dit moment is het terrein nog als bedrijventerrein in gebruik. Ten behoeve van de herontwikkeling is het noodzakelijk dat de bestaande bedrijvigheid voor een groot deel wordt verplaatst of beëindigd. Voor een deel van de bedrijven is ruimte op het Bedrijfserf Katwoude. Bedrijfsactiviteiten die zich door hun lage milieucategorie en ambachtelijke karakter goed verhouden tot woonfuncties kunnen mogelijk worden ingepast binnen de herontwikkeling van Galgeriet. De RO strategie (de optimale ruimtelijke procedure) voor Galgeriet hangt grotendeels samen met de verplaatsing van de bestaande bedrijven en de fasering die daarbij wordt aangehouden. Gemeente en BPD hebben de voorkeur uitgesproken voor een ontwikkelvariant waarbij de te verplaatsen bedrijven in een compacte periode worden verplaatst. Er dient echter rekening mee te worden gehouden dat voor verschillende bedrijven tijd nodig is om tot concrete afspraken te komen. Ten behoeve van kostenverhaal zal een exploitatieplan worden opgesteld.

3.3 Wettelijke RO instrumenten

Er zijn verschillende wettelijk instrumenten waarmee een gebiedsontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt die niet past binnen het geldende bestemmingsplan. Deze instrumenten staan opgenomen in respectievelijk de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Crisis- en Herstelwet (Chw). In tabel 1.1 worden de instrumenten besproken waarbij het doel dat de wetgever heeft met de regeling per instrument aan de orde komt.

Tabel 1.1: RO instrumenten

Wettelijk instrument	Doel van het instrument
Omgevingsvergunning om permanent af te wijken van het bestemmingsplan: 2.12, lid 1 onder a, onder 3, Wabo	Ten behoeve van een specifiek project op een specifiek perceel kan door middel van een Wabo afwijkingsbesluit zonder beperkingen voor onbepaalde tijd af worden geweken van het bestemmingsplan. Het instrument is in eerste instantie bedoeld om ten behoeve van een specifieke opgave op een specifiek perceel af te wijken van het bestemmingsplan. Om samenhang tussen verschillende Wabo afwijkingen te bewerkstelligen kan voor een groter gebied of ontwikkeling worden gekozen voor het opstellen van een ‘gebiedsvisie’ (omgevingsvisie) die als één integraal toetsingskader kan dienen voor individuele Wabo afwijkingsprocedures. Nadeel van deze werkwijze is dat iedere afwijking een eigen bestuurlijke afweging behoeft en er binnen één gebied meerdere procedures naast elkaar of na elkaar worden doorlopen die elkaar kunnen beïnvloeden. Voor alle belanghebbenden ontstaat rechtsonzekerheid. Het per deelgebied of deelontwikkeling doorlopen van een Wabo afwijking is wat betreft kosten en tijd een intensieve opgave.
Bestemmingsplan: artikel 3.1 Wro	Het belangrijkste instrument uit de ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan kan worden ingericht om de bestaande situatie vast te leggen (conserverend bestemmingsplan) of kan voorzien in een kleine (postzegelbestemmingsplan) of grote gebiedsontwikkeling. Een bestemmingsplan kan een regeling inhouden per perceel (gedetailleerd) of per te ontwikkelen gebied (globaal). Een bestemmingsplan kan voorzien in directe bouwtitels of een ontwikkeling mogelijk maken na de inzet van flexibiliteitsinstrumenten (wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplicht). Een bestemmingsplan kan ook een combinatie inhouden van alle hierboven beschreven opties.
Bestemmingsplan met coördinatieregeling: afdeling 3.6 Wro	Een bestemmingsplan kan ook worden gecoördineerd met één of meer vergunningen. De meest voorkomende variant is de coördinatie van het bestemmingsplan met de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ (bouwvergunning). Besluitvorming op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen loopt gelijktijdig op met het bestemmingsplan. Met het vaststellen van de het bestemmingsplan wordt ook de omgevingsvergunning verleend. Coördinatie is alleen mogelijk voor bouwplannen waarvoor ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan als een definitief ontwerp (DO) beschikbaar is omdat het ontwerp besluit omgevingsvergunning gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gaat. Coördinatie is ook mogelijk met een wijzigings- of uitwerkingsplan. Het grootste voordeel van coördinatie is dat er één rechtsgang open staat (direct naar de Raad van State). Als bestemmingsplan en ongevingsvergunning niet worden gecoördineerd doorloopt eerst het bestemmingsplan de rechtsgang (direct naar de Raad van State). Daarna volgt eventueel nog de rechtsgang tegen de omgevingsvergunning (eerst rechtbank en daarna Raad van State).
Chw bestemmingsplan (omgevingsplan): Afdeling 1 en 2 van Hoofdstuk 2 Crisis- en Herstelwet	De Crisis- en Herstelwet (Chw) biedt de mogelijkheid om met een bestemmingsplan vooruit te lopen op de Omgevingswet. Op aanvraag kan een gebied voor de duur van maximaal 10 jaar worden aangewezen als ‘ontwikkelingsgebied’. In het aangewezen gebied kan het bestuur beter sturen op de beschikbare milieuruimte. Het Chw bestemmingsplan kan bestemmingen aanwijzen, regels stellen of maatregelen en werken toestaan in afwijking van bij algemene maatregel van bestuur aangegeven bepalingen bij of krachtens onder meer de Wet natuurbescherming, de Ontgrondingenwet, de Wet bodembescherming, de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. Tien jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden moet alsnog worden voldaan aan de bij of krachtens de wet gestelde milieukwaliteitsnormen. Verder kan een project op basis van afdeling 2 van hoofdstuk 2 van de Chw worden aangemeld als Innovatief Experiment. Voor aangewezen innovatieve duurzame projecten kan gebruik worden gemaakt van verruiming van bepaalde regelgeving. Er kan onder meer worden afgeweken van de Waterwet, de Wabo, de Wet bodembescherming, de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer, de Wro en de Woningwet. Het aanmelden van een project voor de Chw neemt ongeveer een half jaar in beslag en heeft alleen meerwaarde als op voorhand vast staat dat de ontwikkeling planologisch niet mogelijk te maken is door middel van het ‘reguliere’ wettelijk kader.

3.4 Advies ruimtelijke instrument

Het op te stellen juridisch-planologisch kader dient aan te sluiten op het hierboven beschreven ontwikkelscenario. Zoals uit tabel 1.1 blijkt zijn er meerdere ruimtelijke instrumenten waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Gelet op de omvang, de doorloop en het integrale karakter van de gebiedsontwikkeling ligt het voor de hand om te werken met het instrument Bestemmingsplan. De andere instrumenten borgen onvoldoende de integraliteit (Wabo afwijkingen), spelen niet in op een langere uitvoeringstermijn en zijn niet flexibel (coördinatie) of zijn vooralsnog niet proportioneel (Chw bestemmingsplan).

Een project kan op basis van afdeling 2 van hoofdstuk 2 van de Chw worden aangemeld als Innovatief Experiment. Voor aangewezen innovatieve duurzame projecten kan gebruik worden gemaakt van verruiming van bepaalde regelgeving. Er kan onder meer worden afgeweken van de Waterwet, de Wabo, de Wet bodembescherming, de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer, de Wro en de Woningwet. Het aanmelden van een project voor de Chw neemt ongeveer een half jaar in beslag en heeft alleen meerwaarde als op voorhand vast staat dat de ontwikkeling planologisch niet mogelijk te maken is door middel van het ‘reguliere’ wettelijk kader.

Het instrument bestemmingsplan biedt de benodigde ruimte voor maatwerk om de gewenste mate van flexibiliteit en rechtszekerheid te verankeren. Ook kan de wijze van bestemmen variëren van gedetailleerd tot flexibel afhankelijk van de hardheid van het stedenbouwkundig plan ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan.

3.5 Type bestemmingsplan

Bij het opstellen van bestemmingsplannen kan gekozen worden uit verschillende planvormen:

- Gedetailleerd bestemmingsplan (veelal gebruikt voor te conserveren percelen en openbare ruimte);
- Globaal bestemmingsplan (veelal gebruik voor te ontwikkelen gebieden)
- Combinatie. Binnen een bestemmingsplan kunnen meerdere planvormen gecombineerd worden.

Om flexibliteit in het bestemmingsplan te brengen kan er gebruik gemaakt worden van de volgende mogelijkheden:

- Uitwerkingsplicht (bestemming moet eerst worden uitgewerkt voordat vergunning kan worden verleend);
- Wijzigingsbevoegdheid (dmv een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming binnen de planperiode met een wijzigingsplan worden gewijzigd);
- Binnenplanse afwijking (bedoeld voor beperkte afwijkingen binnen de bestemming).

De crisisjaren die achter ons liggen hebben aangetoond dat een bestemmingsplan altijd ruimte moet laten om binnen de uitvoeringsperiode (van in principe 10 jaar) in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de markt. Het fixeren van woningen in aantallen, per type op een vaste plek op de verbeelding (gedetailleerd bestemmen) heeft tot een hausse van partiële herzieningen geleid met alle procedurele en financiële gevolgen van dien. Ook in een gezonde woningmarkt bestaat behoefte aan ontwikkelruimte waarbij binnen milieutechnische randvoorwaarden en met behoud van rechtszekerheid in kan worden gespeeld op een veranderende vraag naar woningtype en bij wonen behorende voorzieningen.

Het stedenbouwkundig plan zal de basis vormen voor het bestemmingsplan. Een uit te werken woonbestemming is daarom niet aan de orde. De gewenste flexibliteit kan gevonden worden in de op te nemen globale woonbestemming en binnenplanse afwijkingsbevoegdheden. Een directe bouwtitel heeft gelet op de voortgang van de ontwikkeling de voorkeur. In de (ideale) situatie dat er met alle bedrijven concrete afspraken over bedrijfsverplaatsing danwel -beeïndiging zijn gemaakt, kan deze strategie voor het gehele te ontwikkelen deel van het plangebied worden ingezet. Functies die gehandhaafd blijven of binnen het gebied worden verplaatst en geen beperking vormen voor de woningbouw krijgen een conserverende bestemming. Voor percelen waar ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan geen overeenstemming is bereikt met bedrijven die verplaatst moeten worden, zal het gebruik geconserveerd moeten worden bestemd waarbij een wijzigingsbevoegdheid kan worden opgenomen om deze bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid zal wel moeten kunnen worden aangetoond dat de woonbestemming, die na wijziging mogelijk wordt gemaakt, binnen de planperiode uitvoerbaar is. Zo niet, dan is het uitsluitend mogelijk om deze gronden conserverend te bestemmen waarbij, afhankelijk van de precieze planologische situatie, het planologisch gebruik kan worden teruggeschaald naar het feitelijk gebruik.

Afhankelijk van de activiteiten van de bedrijven die (voorlopig) blijven zitten, bestaat de mogelijkheid dat een goed woon- en leefklimaat in de nabijheid van deze bedrijven niet kan worden gegarandeerd (zie onderdeel Milieuzonering). In dat geval bestaat de mogelijkheid om voor het bedrijf maatwerkvoorschriften op te leggen, zonder de bedrijfsvoering te beperken, waarbij hinder zoveel mogelijk wordt tegegegaan. Voor bedrijven in een hoge milieucategorieën (zoals Zalmhuis Steur, K.S.C. International en de scheepsbouw en metaalbewerkende bedrijven) geldt echter dat het niet verplaatsen van deze bedrijven een grote impact zal hebben op de ontwikkeling. De hinder die bij deze bedrijven kan worden verwacht, zal er toe leiden dat voor een deel van het gebied geen woonbestemming kan worden opgenomen. Wel kan het nieuwe bestemmingsplan voorzien in een regeling waarbij woningbouw ook binnen de hindercontour onvoorwaardelijk mogelijk wordt zodra het betreffende bedrijf alsnog verdwijnt.

Uitgangspunt is dat de voorgenomen herontwikkeling van het gebied binnen 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan kan worden uitgevoerd. Indien dit echter niet mogelijk blijkt, zal er voor moeten worden gekozen om het bestemmingsplan op te stellen voor een deel van het totale plangebied. Wat betreft fasering heeft het de voorkeur om dit in het exploitatieplan te regelen.

Gelet op het bovenstaande zijn er twee typen bestemmingsplannen die in aanmerking komen om de ontwikkeling van Galgeriet planologisch mogelijk te maken:

- de te ontwikkelen gronden globaal bestemmen (globaal ontwikkelingsgericht bestemmingsplan met directe bouwtitel);
- percelen waar bedrijven (voorlopig) blijven zitten conserverend bestemmen, evenals aangrenzende percelen waar als gevolg van milieuhinder geen goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd. Waar mogelijk een wijzigingsbevoegdheid opnemen naar wonen.

Omdat de wens is om op korte termijn te starten met het bestemmingsplan, zal het bestemmingsplan zeer waarschijnlijk een samenspel zijn van bovenstaande (hoofd)vormen, afhankelijk van de specifieke situatie per perceel. Hieronder worden beide opties nader beschreven met per optie de kansen en bedreigingen.

3.5.1 Bestemmingsplan met rechtstreekse bouwtitel

Als er concreet zicht is op het beëindigen of verplaatsen van de bestaande bedrijvigheid en het stedenbouwkundig plan is verder uitgewerkt, dan kan het bestemmingsplan voor Galgeriet voorzien in rechtstreekse bouwtitels voor woningbouw en voorzieningen. De mate van detaillering van het bestemmingsplan hangt samen met de 'hardheid' van het stedenbouwkundig kader. Als bijvoorbeeld de ontsluitingsstructuur en de roolijnen van de nieuwe bebouwing in grote mate vast liggen, dan kunnen de begrenzingen daarvan ook concreet worden opgenomen in het op te stellen bestemmingsplan.

De gehele ontwikkeling wordt met een rechtstreekse bouwtitel mogelijk gemaakt. Op basis van het bestemmingsplan kunnen direct vergunningen voor het bouwen worden verleend. Er wordt een brede bestemming 'Woongebied' opgenomen. Binnen de bestemming is de ontwikkeling van woningen, erven en het openbaar gebied mogelijk. Ook een verbreding naar functies die aan het wonen gelieerd zijn, als winkels, maatschappelijke en culturele voorzieningen kunnen binnen de bestemming 'Woongebied' worden toegestaan.

Op dit moment is er een stedenbouwkundige verkenning gemaakt (Urhahn, september 2017) die verder wordt uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan. Het stedenbouwkundig plan voor Galgeriet zal als input worden gebruikt voor het bestemmingsplan en zal inzicht bieden in een aantal belangrijke programmatische uitgangspunten:

- Waar komt de hoofdinfrastructuur te liggen?
- Hoe wordt het gebied ontsloten op het omliggende wegennetwerk?
- Wordt in de stedenbouwkundige verkaveling rekening gehouden met de geluidcontouren van (bestaande) wegen (N518)?
- Welke voorzieningen (winkels, school, bedrijvigheid) komen er binnen het plangebied en waar landen deze?
- Moet er een verdeling van bebouwingsdichtheid worden gemaakt binnen het plangebied?

De grenzen aan de flexibiliteit in het bestemmingsplan wordt bepaald door de hardheid van het stedenbouwkundig plan, de milieusituatie en het voorkomen van de kans op planschade. Voor de beoogde voorzieningen geldt dat plaats en omvang op een meer gedetailleerde wijze worden vastgelegd in het bestemmingsplan omdat ze mogelijk effecten hebben op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woonbebouwing. Indien de behoefte bestaat aan het vastleggen van de fasering dan ligt het voor de hand om die vast te leggen in een exploitatieplan of anterieure overeenkomst (SOK) en niet in het bestemmingsplan. De fasering in een exploitatieplan kan meer gedetailleerd worden opgenomen. Omgevingsvergunningen worden hier aan getoetst.

Tabel 1.2:Kansen en risico's/aandachtspunten bestemmingsplan met rechtstreekse bouwtitel

Kans	Risico / aandachtspunt
Eenmalig doorlopen van de bestemmingsplanprocedure voor de gehele ontwikkeling.	Minder sturingsmogelijkheden voor de gemeente op de ontwikkeling. Een vergunning voor een deelontwikkeling die aangevraagd wordt en past binnen het bestemmingsplan, moet verleend worden. Door gebrek aan mogelijkheden om regie te voeren kan bij de gemeente draagvlak ontbreken voor deze planvorm.
Één rechtsgang en één ruimtelijke afweging.	Bestemmingsplannen mogen alleen ontwikkelingen mogelijk maken die binnen 10 jaar worden uitgevoerd. Uit de Grex zal moeten blijken dat de gehele ontwikkeling binnen 10 jaar wordt uitgevoerd. Onder de Omgevingswet zal deze termijn komen te vervallen. De Omgevingswet zal als het goed is in Q1 van 2021 van kracht worden (zie verder paragraaf 2.6.1).
Veel ontwikkelruimte en mogelijkheid het programma tussentijds aan te passen aan ontwikkelingen zonder dat daarvoor het bestemmingsplan moet worden aangepast. Een globaal eindplan biedt het kader voor uiteenlopende vergunningen en is daarmee flexibel. Wel zal in de praktijk een globaal eindplan meer beperkingen in zich hebben dan een globaal moederplan waar sturing via de wijzigingsbevoegdheden nog geborgd is (zie hieronder: optie 2). De mate van flexibiliteit is naar verwachting dan ook kleiner dan bij een globaal moederplan.	Volledig onderzoek bij een flexibel bestemmingsplan wordt ‘worst-case’ ingestoken. Aangezien het bestemmingsplan een directe bouwtitel geeft, dient in het bestemmingsplan de haalbaarheid aangetoond te worden, op basis van de maximale juridische mogelijkheden. Op ondergeschikte onderdelen is doorschuiven van de <i>exacte uitwerking</i> naar de vergunningenfase mogelijk. Dit betreft bijvoorbeeld de ontheffing Flora- en faunawet of de exacte keuze van een geluidreducerende maatregel. Uitgaan van ‘worst-case’ onderzoek kan tot gevolg hebben dat knelpunten ontstaan die wel voorkomen in een ‘worst-case’ benadering maar niet in een reëel scenario. Dit kan worden ondervangen door ter plaatse van de knelpunten meer gedetailleerde regelingen op te nemen. Bijvoorbeeld langs wegen en in de nabijheid van bedrijven.
De gronden binnen Galgeriet zijn in eigendom bij verschillende eigenaren. Hoewel wordt uitgaan van één integraal ontwikkelplan kan het wenselijk zijn om ‘free-riding’ tegen te gaan door eigenaren die geen onderdeel uit willen maken van de anterieure overeenkomst geen rechtstreekse bouwtitel te geven op hun perceel. Ook kan er voor worden gekozen een exploitatieplan op te stellen voor delen van de ontwikkeling of voor de gehele ontwikkeling.	Ook in geval van een Exploitatieplan blijft het een uitdaging om kosten goed te verdelen tussen de verschillende eigenaren. Het Exploitatieplan is ook gebaseerd op de ontwikkeling van het totale plan, terwijl het wenselijk kan zijn om free-riders uit te sluiten van rechtstreekse bouwtitels. Met de komst van de Omgevingswet kan kostenverhaal worden uitgesteld tot aan het verlenen van de omgevingsvergunning om te bouwen (bouwvergunning). Er zijn ook in het huidige wettelijk kader mogelijkheden om maatwerk te leveren bij een gefaseerde ontwikkeling met meerdere grondeigenaren. Gelet op het karakter van deze rapportage als QuickScan strekt het te ver op deze mogelijkheden gedetailleerd uit te werken.
Sturing op invulling van het (stedenbouwkundig) plan, fasering en programma kan via exploitatieplan of SOK.	

3.5.2 Bestemmingsplan met conserverende bestemmingen en wijzigingsbevoegdheid

In het geval er sprake is van een meer geleidelijke verplaatsing van de bedrijven of een meer gefaseerde ontwikkeling dan vraagt dat om een bestemmingsplan dat in eerste instantie nog ruimte biedt om de nieuwe woonfunctie te combineren met bestaande bedrijfsfuncties.

Het stedenbouwkundig plan wordt als uitgangspunt genomen. Percelen waarvan het beoogde programma concreet is beschreven in het stedenbouwkundig plan en waarover met de eigenaren afspraken zijn gemaakt met betrekking tot kostenverhaal, worden met een rechtstreekse bouwtitel opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De overige percelen wordt bestemd conform de huidige feitelijke situatie met een wijzigingsbevoegdheid naar ‘Woongebied’. Bij het bestemmen van de huidige situatie wordt wel zoveel mogelijk vooruitgelopen op de herontwikkeling door in te zetten op zo laag mogelijke milieucategorieën. Van de wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt zodra kan worden aangetoond dat op het te wijzigen perceel sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en afspraken zijn gemaakt met betrekking tot kostenverhaal. Afhankelijk van de milieucategorie en de feitelijke bedrijfsvoering zal in het bestemmingsplan afstand moeten worden aangehouden tussen bedrijven en de nieuwe woningen. Afhankelijk van de activiteiten van de bedrijven die (voorlopig) blijven zitten, bestaat de mogelijkheid dat een goed woon- en leefklimaat in de nabijheid van deze bedrijven niet kan worden gegarandeerd (zie hoofdstuk 14 Milieuzonering). Uit de bedrijvenlijst zoals opgenomen in hoofdstuk 14 blijkt dat er bedrijven aanwezig zijn met een milieucategorie tot ten hoogste 4.2. Bij een bedrijf uit deze categorie geldt een richtafstand van 300 meter tussen het bedrijf en nieuwe gevoelige functies. In het geval een bedrijf met een zwaardere milieucategorie niet wordt beëindigd of verplaatst dan is het toevoegen van woningen op Galgeriet in eerste instantie niet mogelijk of deels niet mogelijk gelet op de richtafstanden die gelden voor deze bedrijven. Omdat het nadrukkelijk gaat om een ‘richtafstand’, is het mogelijk om door middel van specifiek onderzoek uit te vinden wat de daadwerkelijke afstand tussen het bedrijf en de nieuwe woningen zou moeten zijn om enerzijds een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen bereiken en aan de andere kant het bedrijf niet onevenredig te beperken in haar normale bedrijfsvoering. Resultaat zal zijn dat aan het bedrijf maatwerkvoorschriften worden opgelegd en dat het bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij binnen een bepaalde zone woningen niet, of alleen onder voorwaarden, is toegestaan. Voor bedrijven in een hoge milieucategorieën (zoals Zalmhuis Steur, K.S.C. International en de scheepsbouw en metaalbewerkende bedrijven) geldt echter dat het niet verplaatsen van deze bedrijven een grote impact zal hebben op de ontwikkeling. De hinder die bij deze bedrijven kan worden verwacht, zal er toe leiden dat voor een deel van het gebied geen woonbestemming kan worden opgenomen. Wel kan het nieuwe bestemmingsplan voorzien in een regeling waarbij woningbouw ook binnen de hindercontour onvoorwaardelijk mogelijk wordt zodra het betreffende bedrijf alsnog verdwijnt.

Tabel 1.3: Kansen en risico's/aandachtspunten optie 2

Kans	Risico / aandachtspunt
Wijzigingsbevoegdheid kan ruim geformuleerd worden, zodat veel vrijheid voor ontwikkeling is en ingespeeld kan worden op (markt)ontwikkelingen.	Geen directe bouwtitel, waardoor ontwikkelingen minder snel te vergunnen zijn. Een wijzigingsbevoegdheid mag alleen betrekking hebben op een ontwikkeling die binnen 10 jaar wordt uitgevoerd.
Zeer beperkt onderzoek nodig in fase van het nieuwe bestemmingsplan, de wijzigingsregels kunnen een groot deel van de onderzoeken doorschuiven naar fase waarin het wijzigingsplan wordt opgesteld. Omdat het een wijzigingsbevoegdheid betreft, hoeft alleen aannemelijk gemaakt te worden dat wijziging binnen de planperiode reëel is.	Wijzigingsplannen vragen een eigen ruimtelijke afweging, waarbij rekening moet worden gehouden met nieuwe wet- en regelgeving of actualisering van onderzoeken die ten tijde van het moederplan zijn opgesteld. Naarmate het moederplan ouder is, zullen de gegevens uit het moederplan minder bruikbaar zijn voor de wijzigingsplannen. In deze systematiek maak je dus twee keer een ruimtelijke afweging, met risico's op aanvullend onderzoek of discussie over de bruikbaarheid van onderzoek(sgegevens).
Het exploitatieplan kan doorgeschoven worden naar de fase van het wijzigingsplan, wanneer ook meer zicht is op de invulling van het plan.	Dubbele rechtsgang. Zowel tegen moederplan als een wijzigingsplan is beroep mogelijk. Wel kan een wijzigingsplan worden gecoördineerd met de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen waardoor de rechtsgang voor wijzigen en bouwen zich beperkt tot een rechtstreeks beroep bij de Raad van State binnen een half jaar.
Bij wijzigingsplan meer duidelijkheid op concrete invulling, zowel voor omgeving als gemeente geeft dit meer duidelijkheid en zekerheid.	Een wijzigingsplan kan pas worden gemaakt als het bouwplan voor het te wijzigen deel van het plangebied inmiddels concreet is. Tegen de tijd dat de bouwplannen concreet zijn wil je ze ook zo snel mogelijk uitvoeren maar zal je moeten wachten tot het wijzigingsplan de procedure heeft doorlopen. Het betreft een bevoegdheid, het college van B&W kan besluiten geen gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit biedt de ontwikkelende partijen minder zekerheid.
Sturing op invulling van het (stedenbouwkundig) plan, fasering en programma kan via wijzigingsplan en via exploitatieplan.	

3.6 Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en de geldende beheersverordening, waardoor een nieuw ruimtelijk kader nodig is. Het meest passende ruimtelijke instrument hiervoor is een bestemmingsplan. Op basis van de te hanteren ontwikkelstrategie is het advies om in dit bestemmingsplan het gewenste toekomstige gebruik door middel van een globaal ontwikkelingsgericht bestemmingsplan met directe bouwtitel mogelijk te maken. In de (ideale) situatie dat er met alle bedrijven concrete afspraken over bedrijfsverplaatsing danwel -beeïndiging zijn gemaakt, kan deze strategie voor het gehele te ontwikkelen deel van het plangebied worden ingezet. Functies die gehandhaafd blijven of binnen het gebied worden verplaatst en geen beperking vormen voor de woningbouw krijgen een conserverende bestemming. Voor percelen waar ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan geen overeenstemming is bereikt met bedrijven die verplaatst moeten worden, zal het gebruik conserverend moeten worden bestemd waarbij een wijzigingsbevoegdheid kan worden opgenomen om deze bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid zal wel moeten kunnen worden aangetoond dat de woonbestemming die na wijziging mogelijk wordt gemaakt, binnen de planperiode uitvoerbaar is. Zo niet, dan is het uitsluitend mogelijk om deze gronden conserverend te bestemmen waarbij, afhankelijk van de precieze planologische situatie, het planologisch gebruik kan worden teruggeschaald naar het feitelijk gebruik.

Afhankelijk van de activiteiten van de bedrijven die (voorlopig) blijven zitten, bestaat de mogelijkheid dat een goed woon- en leefklimaat in de nabijheid van deze bedrijven niet kan worden gegarandeerd (zie onderdeel Milieuzonering). In dat geval bestaat de mogelijkheid om voor het bedrijf maatwerkvoorschriften op te leggen, zonder de bedrijfsvoering te beperken, waarbij hinder zoveel mogelijk wordt tegegegaan. Voor bedrijven in een hoge milieucategorieën (zoals Zalmhuis Steur, K.S.C. International en de scheepsbouw en metaalbewerkende bedrijven) geldt echter dat het niet verplaatsen van deze bedrijven een grote impact zal hebben op de ontwikkeling. De hinder die bij deze bedrijven kan worden verwacht, zal er toe leiden dat voor een deel van het gebied geen woonbestemming kan worden opgenomen. Wel kan het nieuwe bestemmingsplan voorzien in een regeling waarbij woningbouw ook binnen de hindercontour onvoorwaardelijk mogelijk wordt zodra het betreffende bedrijf alsnog verdwijnt. Uitgangspunt is dat de voorgenomen herontwikkeling van het gebied binnen 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan kan worden uitgevoerd. Indien dit echter niet mogelijk blijkt, zal er voor moeten worden gekozen om het bestemmingsplan op te stellen voor een deel van het totale plangebied. Wat betreft fasering heeft het de voorkeur om dit in het exploitatieplan te regelen.

3.7 Overige planologische aandachtspunten

3.7.1 Crisis- en herstelwet

Op basis van artikel 1.1 onder a. jo Bijlage 1 artikel 3 lid 1 van de Crisis en herstelwet (Chw) valt het project (gebiedsontwikkeling van meer dan 11 woningen) onder de regels voor bestuursrechtelijke versnelling. Belangrijkste voordelen hierbij zijn dat na afloop van de beroepstermijn geen gronden meer kunnen worden ingediend en dat de Raad van State binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doet. Deze voordelen gelden automatisch.

De mogelijkheden voor een Chw bestemmingsplan zijn in tabel 1.1. toegelicht. Uitgangspunt bij een bestemmingsplanproces als beschreven onder Optie 1 is dat met de bestaande gebruikers en eigenaren van het gebied afspraken worden gemaakt over de verplaatsing van bedrijven die zich wat betreft milieucategorie niet goed verhouden tot het toekomstige woongebied. In dat geval heeft het aanvragen van een experimenten status in het kader van de Chw geen toegevoegde waarde. De transformatie kan ook op een meer organische manier tot stand komen (Optie 2) waarbij de eerste woningen al worden bewoond terwijl er nog bedrijven in het gebied actief zijn. In dat geval moet worden onderzocht hoe het wonen en het werken zich tot elkaar verhouden en of het noodzakelijk is om (tijdelijk) een hogere milieubelasting te accepteren ter plaatse van de woningen. Daarvoor kan het project worden aangemeld voor de Chw. In de praktijk zijn er op basis van het huidige wettelijk kader al voldoende instrumenten om in een goede verhouding te voorzien tussen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de gebruikruimte die bedrijven nodig hebben om goed te kunnen functioneren.

3.7.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (Ladder voor duurzame verstedelijking) bevat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. De gronden van de locatie van Galgeriet waar woningbouw is voorzien, maken onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Waterland maakt onderdeel uit van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Tot 2040 zijn in de MRA nog circa 250.000 nieuwe woningen nodig om aan de woningvraag te voldoen. De behoefte aan de woningen zal kunnen worden aangetoond. Voor een supermarkt is de behoefte reeds aangetoond. Voor eventueel overige niet-woonfuncties in het gebied zal specifiek aandacht nodig zijn in het kader van de ladder. Verder kan het aantonen van de behoefte in een bestemmingsplan worden doorgeschoven in het geval een ontwikkeling pas mogelijk is na het doorlopen van een wijzigingsplan. De behoefte moet dan worden aangetoond ten tijde van het opstellen van het wijzigingsplan en dus niet ook al ten tijde van het 'moederplan'.

3.7.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het beleid zoals neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is in regels gevat in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voor zover deze volgens het rijk in bestemmingsplannen moeten worden overgenomen.

Voor Galgeriet is het van belang dat het aangrenzende water als Natuurnetwerk Nederland (NNN) is aangewezen. 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. Dit is gebeurd in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

De Markeermeerdijk maakt onderdeel uit van De Stelling van Amsterdam en is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) aangewezen als 'erfgoed van uitzonderlijke universele waarde'. Ook voor de bescherming van de waarde van De Stelling van Amsterdam zijn regels opgenomen in de PRV.

3.7.4 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het beleid van de provinciale structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De gewijzigde PRV is per 1 maart 2017 in werking getreden. Een nieuwe ontwerpwijziging ligt momenteel ter inzage.

In de verordening zijn onder andere regels gegeven voor stedelijke functies zoals bedrijventerreinen, detailhandel en woningbouw. Uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) via de Ladder voor duurzame verstedelijking al regels stelt over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, zijn deze regels niet meer in de PRV opgenomen. De regionale afstemming is centraal komen te staan in de PRV. Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De regionale woningbouwafspraken zijn opgenomen in het Regionaal Actieprogramma (RAP). Na vaststelling van het RAP is deze aangevuld met een oplegger waarin het actuele overzicht met woningbouwplannen in de periode 2017 – 2024 is opgenomen. Opvallend is dat Galgeriet niet in deze oplegger is benoemd. Op de website www.plancapaciteit.nl heeft de gemeente Galgeriet wel opgenomen met een aantal van 225 woningen. In de Regiovisie Waterland 2040 uit 2009 is een strategisch ontwikkelingskader voor de lange termijn vastgelegd. In de visie is de transformatie van bedrijventerrein Galgeriet naar wonen en vrijetijdsfuncties benoemd. In het kader van het op te stellen bestemmingsplan zal de ontwikkeling van Galgeriet nog specifiek in de regio schriftelijk moeten worden afgestemd.

Verder is voor Galgeriet van belang dat, zoals hiervoor aangegeven, het aangrenzende water als Natuurnetwerk Nederland is aangewezen. Voor ontwikkelingen in dit gebied geldt een 'nee, tenzij regime'. In hoofdstuk 10 'Natuur' wordt hier nader op ingegaan.



4 Bodem

4.1 Kader

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming.

4.2 Analyse

4.2.1 Bodemkwaliteitskaart

Voor de gemeente Waterland is een bodemkwaliteitskaart (2012) opgesteld. Hierin is de actuele kwaliteit van de bodem vastgelegd. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat het gebied een bodemkwaliteitszone 'Bedrijven (A)' heeft.

4.2.2 Beschikbaar onderzoek

De meest relevante informatie over de bodemkwaliteit in het onderzoeksgebied is opgenomen in het volgende rapport: 'Verkennd en aanvullend bodemonderzoek onderzoeksgebied Galgeriet te Monnickendam' (Oranjewoud, 18 mei 2010).

In het rapport zijn tevens eerdere onderzoeken opgenomen uitgevoerd in dit deel van het onderzoeksgebied. Tevens zijn voor meerdere locaties in dit rapport de historische vooronderzoeken opgenomen. De omvang van het onderzoeksgebied benoemd in dit onderzoek is niet gelijk aan het huidige onderzoeksgebied. De reikwijdte van het onderzoek is vermeld in figuur 1. Hieruit blijkt dat het meest noordelijke deel van het huidige onderzoeksgebied geen onderdeel is geweest van het onderzoek uit 2010.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740-2009 (bodemonderzoek). Tijdens het onderzoek zijn 44 boringen uitgevoerd waarvan er 5 zijn voorzien van een peilbuis. Belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn:

- Het gebied Galgenriet is omstreeks 1570 al herkenbaar aanwezig op kaart. Tot na de 2^e wereldoorlog is het gebied niet in gebruik geweest. Pas sedert de jaren '60-'70 van de vorige eeuw is het gebied in gebruik genomen als bedrijventerrein.
- In het onderzoeksgebied is tijdens de grondboorwerkzaamheden een ophooglaag aangetroffen bestaande uit zand. De ophooglaag reikt tot een diepte van 0,5 tot 2,5 m-mv. Onder de ophooglaag wordt tot de einddiepte van de boringen (4,5 m-mv) klei aangetroffen. Plaatselijk ontbreekt de ophooglaag en bestaat het hele profiel uit klei. In de diepere ondergrond worden lokaal wat veenlaagjes aangetroffen.
- De ophooglaag is, met uitzondering van het westelijk deel van het onderzoeksgebied, licht tot sterk puinhoudend.
- Tijdens de boringen zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- In het grondwater zijn, met uitzondering van peilbuis 128, geen relevante verontreinigingen aangetroffen.
- In het noordelijkwestelijk deel van het onderzoeksgebied is bij een viertal boorpunten tevens vliegias waargenomen in de bodem.
- De grondwaterstand op de locatie ligt tussen de 0,7 en 1 m-mv.
- Ter plaatse van de gemeentewerf is in de grond een sterke verontreiniging met lood geconstateerd. De verontreiniging is afgeperkt en heeft een omvang van circa 1.200 m³.
- Ter plaatse van perceel Galgeriet 31-33 zijn tijdens het onderzoek van 2010 geen boringen uitgevoerd. Tijdens een bodemonderzoek in 2006 zijn hier in de bovengrond sterk verhoogde gehalten zink aangetroffen. Voor zover bekend is de verontreinigde grond niet gesaneerd. Ook is niet bekend of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.
- Ter plaatse van boorpunt / peilbuis 128 (in het openbare gebied) is een sterke verontreiniging met minerale olie en BTEX aangetroffen in het grondwater. De verontreiniging betreft een volume van circa 460 m³. In de grond in dit gebied is geen sterke verontreiniging waargenomen.
- Ter plaatse van de gemeentewerf is asbest aangetroffen in de bodem. De gemeten gehalten liggen beneden de saneringsnorm.
- Er is geen verder bodemonderzoek noodzakelijk in de huidige situatie.

De meest recente bodemonderzoeken zijn voor zover bekend uitgevoerd in 2010. Algemeen geldt dat de houdbaarheid van onderzoeken met de constatering van immobiele verontreinigingen, circa 5 jaar is. Voor mobiele verontreinigingen is dit circa 3 jaar. Dit betekent dat de onderzoek bij besluit tot ontwikkeling (vermoedelijk 2018) niet voldoende actueel zijn om te worden opgenomen in verdere procedure stappen.

Zoals eerder benoemd is er geen informatie over het meest noordelijke deel van het huidige onderzoeksgebied. De historie van dit gebied is voor zover bekend identiek aan de rest van het gebied Galgeriet. Vanuit dit historisch perspectief is de verwachting voor beïnvloeding van een negatieve beïnvloeding van de bodemkwaliteit niet groot. Wat de invloed is geweest van bedrijfsactiviteiten in het gebied is onbekend.

4.2.3 Risico's voor ontwikkeling

Bij de ontwikkeling van de locatie zijn de risico's als gevolg van de bodemkwaliteit sterk afhankelijk van de mate waarin graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. Navolgend worden de risico's toegelicht.

Actualiteit bodeminformatie

Zoals aangegeven is de beschikbare bodeminformatie bij start ontwikkeling, niet voldoende actueel. De consequenties wat betreft onderzoek en financiën zijn benoemd bij 'procedurele stappen'.

Asbest

In het uitgevoerde bodemonderzoek ter plaatse van Galgeriet (onderzoek mei 2010) is onderzoek gedaan naar Asbest in de bodem waarbij geen asbest is aangetroffen boven saneringsnormen. Het betreft in de huidige context een summier onderzoek, zeker in relatie tot de mate waarin puinbijmengingen zijn aangetroffen in de bodem. Als onderdeel van de voorbereidende werkzaamheden is dan ook rekening gehouden met aanvullend onderzoek naar asbest in de bodem.

Voor het uitvoeren van de diverse onderzoeken waaronder asbest in de bodem, zijn in tabel 3 de kosten opgenomen.

Indien uit dit onderzoek blijkt dat de bodem met puinbijmengingen asbest bevat in gehalten boven de Interventiewaarde (100 mg/kgds) en ook de puinverharding belast is met asbest, zal een sanering moeten worden uitgevoerd. Het meest negatieve scenario (grootste risico) verboden aan asbest in de bodem betreft:

- De bodem waar puinbijmengingen zijn waargenomen asbest bevat in gehalten boven de Interventiewaarde (100 mg/kgds);
- Door de ontwikkeling wordt gegraven in alle betrokken gebieden waar mogelijk asbest aanwezig is in de bodem;
- Alle met asbest belaste grond kan niet worden verwerkt op de locatie maar moet in zijn geheel worden afgevoerd.

In onze optiek is het niet waarschijnlijk dat dit scenario zich voordoet dit mede op basis van de al beschikbare informatie. Het is echter wel reëel op een risicopost op te nemen voor het voorkomen vast asbest in de bodem. In tabel 3 is deze post opgenomen. Uitgangspunt is dat in een gebied van circa 3.000 m² asbest voorkomt in de bovengrond en gesaneerd moet worden.

Tabel 3: kosten risico asbest bodem

Onderdeel	Toelichting	Indicatie € excl BTW
Asbest in bodem	Totaal volume bodem van circa 1500 m ³ (0,5 * 3.000 m2) bevat asbest in gehalten > 100 mg/kgds en dient te worden gesaneerd. Bodem kan niet worden hergebruikt op locatie en moet worden afgevoerd. Ontgraving wordt niet aangevuld.	€ 200.000

Aangetroffen verontreinigingen landbodem

Omdat de aangetroffen verontreinigingen van de landbodem (lood, koper, zink, minerale olie) aanwezig zijn in de bovengrond is de kans zeer groot dat deze moeten worden verwijderd. De kosten hiervoor opgenomen in tabel 4. De handelingen betreffen het ontgraven van de verontreinigde grond, de afvoer en verwerking. Tevens is rekening gehouden met een saneringsinspanning ter plaatse van de minerale olie verontreiniging in het grondwater.

Tabel 4: kosten verwijderen sterke verontreiniging

Onderdeel	Toelichting	Indicatie € excl BTW
Zware metalen en minerale olie in bodem	De grond ter plaatse van vier locaties is zodanig verontreinigd dat deze niet kan worden hergebruikt op locatie en moet worden afgevoerd. Ontgravingen wordt niet aangevuld.	€ 200.000

4.3 Conclusie

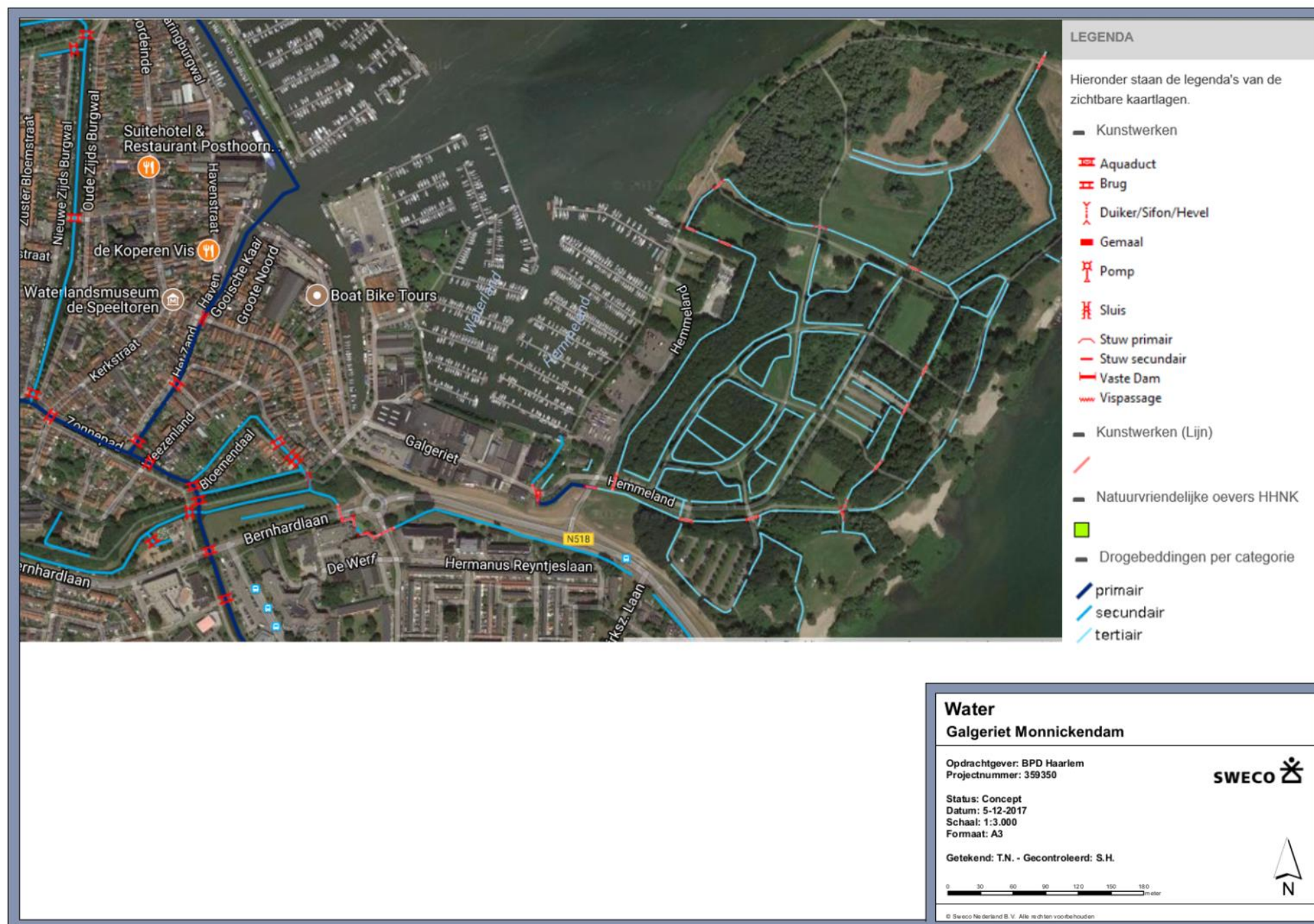
Zoals aangegeven is de bodeminformatie niet compleet en/of actueel. Hiervoor zal nog een onderzoeksinspanning moeten plaatsvinden. Het gaat om de volgende onderzoeken:

- Bodemkwaliteit noordelijk deel (inc. Waterbodem deel)
- Actualisatie incl. asbest overige terreindelen (Galgeriet en Hemmeland)

Op basis van de huidige bodemkwaliteit bestaat er aanleiding tot het initiëren van procedurele stappen voor bodem saneringswerkzaamheden. Het gaat onder andere om een saneringsplan voor de aanpak van de verontreinigingen met zware metalen.

Tabel 5: overzicht maatregelen bodem in voorfase

Onderdeel	Toelichting	Indicatie € excl BTW
- Uitvoeren bodemonderzoek incl. asbest noordelijk terreindeel. - Actualisatie incl. Asbest overige terreindelen - Onderzoek samenstelling puinverharding Hemmeland	Diverse onderzoekswerkzaamheden bodem	€ 35.000
Procedurele stappen	Saneringsplan hele onderzoeksgebied	€ 10.000



Figuur 5.1: Watersysteem

5 Water

5.1 Kader

Water vormt een belangrijk aspect bij de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Galgeriet. Met name de buitendijkse ligging in combinatie met waterveiligheid, de voorgenomen demping van een deel van het Markermeer en de aanwezige waterkering vormen belangrijke aandachtspunten.

5.2 Analyse

5.2.1 Buitendijkse ligging en waterveiligheid

a) Buitendijkse gebieden Markermeer beleid HHNK

Er is geen aanvullende bescherming tegen overstromingen voor ontwikkelingen in buitendijs gebied. We geven de initiatiefnemer en gemeente wel het advies om de bouwwerken bestand te laten zijn tegen een waterstand die eens in de 4.000 jaar voorkomt. De initiatiefnemer en de gemeente zijn zelf verantwoordelijk voor ontwikkelingen en de veiligheid in buitendijs gebied. Dit is in lijn met de Structuurvisie van de provincie Noord-Holland (Beleidsnota Waterkeringen 2012-2017, HHNK).

b) Laag 1 benadering (preventie)

De waterveiligheid van de laag 1 benadering gaat uit van een waterpeil dat eens in de 10.000 jaar kan optreden (T=10.000). Op dat moment treedt ter hoogte van Hemmeland noord een waterpeil op van NAP +0,7 m (toetspeil uit de Hydraulische randvoorwaarden, RWS 2007). Dit toetspeil is de minimale maaiveldhoogte indien de waterveiligheid van laag 1 gewenst is.

In de plannen voor het gebied zijn onder de bebouwing (half-verdiepte) parkeergarages voorzien. Ter voorkoming van de instroom van water gedurende een T=10.000 situatie wordt geadviseerd om de entree van de parkeergarage hoger aan te leggen (robuustheidstoeslag 0,3 m) op circa NAP +1,0 m. De parkeergarages dienen waterdicht te worden aangelegd, omdat de vloer onder het grondwaterpeil uitkomt. In de stedenbouwkundige verkenning van Urhahn¹ is het voorstel om de vloer van de bebouwing boven de parkeergarage aan te leggen op circa NAP +2,0 m. Het vloerpeil van de bebouwing boven de parkeergarage ligt daarmee boven het toetspeil en de drempelhoogte voor de entree van de parkeergarage.

Het toetspeil voor het onderzoeksgebied bij een waterpeil dat eens in de 10 jaar voorkomt, is NAP +0,3 m (HKV, 2016). Met een robuustheidstoeslag wordt een drempelhoogte van de entree van de parkeergarage berekend op NAP +0,6 m. HHNK adviseert om een waterpeil aan te houden welke optreedt eens in de 4.000 jaar. Dit leidt tot een drempelhoogte van de entree van de parkeergarage ergens tussen de reeds berekende waarden in en wordt ingeschat op NAP +0,8 m.

c) Laag 2 benadering (ruimtelijke inrichting)

De tweede laag van het water veiligheidsbeleid is erop gericht overstromingsrisico's expliciet mee te wegen bij de keuze van locaties voor grootschalige ontwikkelingen en de inrichting van kwetsbare gebieden, locaties, infrastructuur en gebouwen. Meekoppelen met andere gebiedsopgaven biedt mogelijkheden om duurzaam ruimtelijk te plannen. Met name nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bieden kansen voor veiligheidsmaatregelen in deze tweede laag (Nationaal Waterplan 2009-2015).

Waterbewust bouwen zal een belangrijk uitgangspunt moeten zijn op deze locatie. Dit betekent dat woningen op een wijze worden ontworpen dat er bij wateroverlast of een overstroming zo min mogelijk schade ontstaat. Voor de plannen betekent dit dat wegen, gebouwen en vitale infrastructuur hoger worden geplaatst dan het omliggende maaiveld. Daarbij kan gedacht worden aan het hoger aanbrengen van de weg/promenade aan de Markermeerszijde. Deze route kan in de laag 3 benadering dienen als vluchtweg. De weg langs de ingang van de parkeergarages ligt lager dan de entree. De bestaande kade aan de Monnickendamzijde hoeft in deze benadering niet te worden aangepast. Een belangrijk ontwerpuitgangspunt is om garages te realiseren onder de woningen en geen elektrische installaties aan te brengen onder het niveau dat onder water zou kunnen komen.

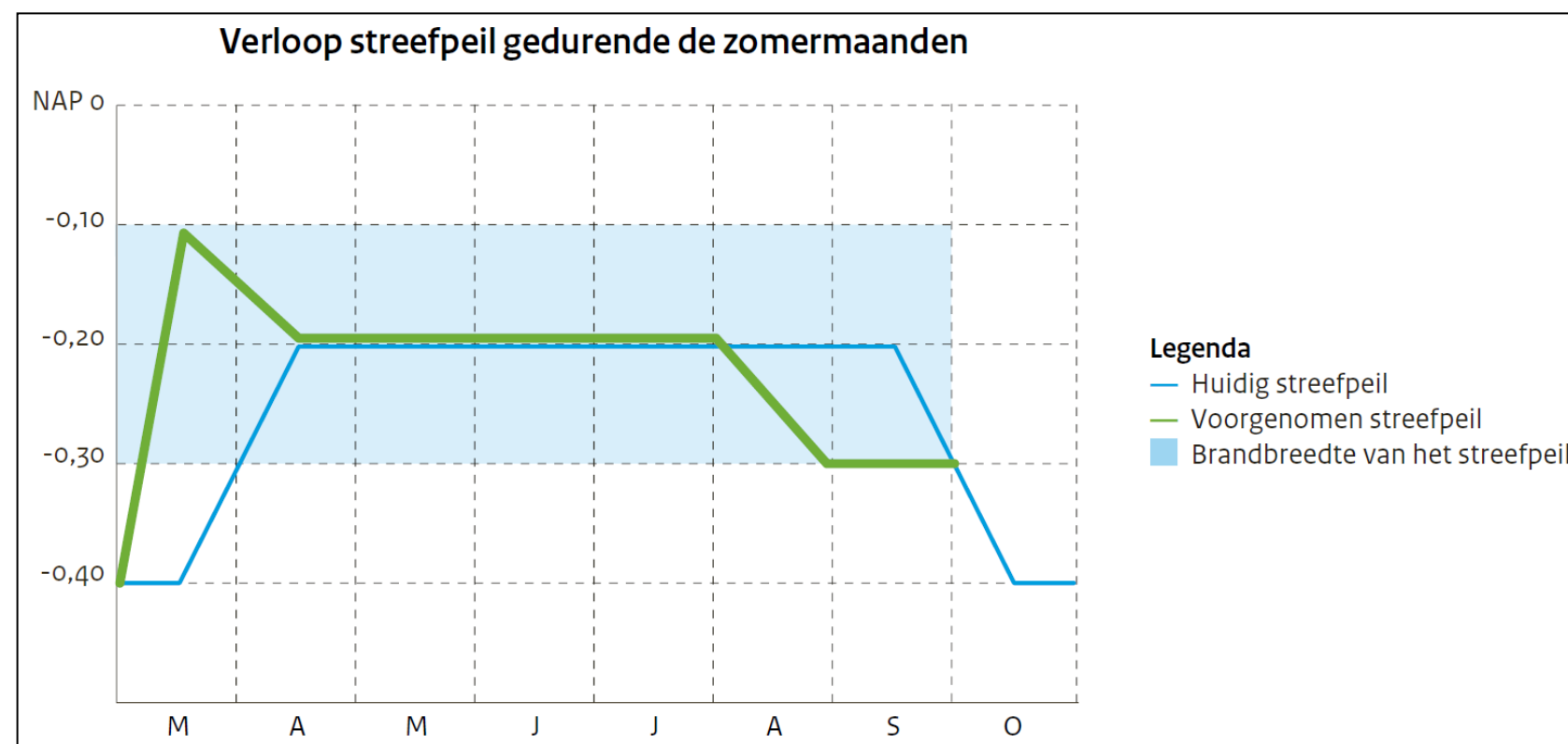
d) Laag 3 benadering (calamiteitenbestrijding)

De hoger aangelegde weg dient om in geval van calamiteit te vluchten naar de naastgelegen primaire kering. Het vloerpeil ligt ruim boven de toetspeilen waardoor in de gebouwen gebleven kan worden tijdens grote peilstijgingen.

¹ Galgeriet Stedenbouwkundige Verkenning, Urhahn, 8 september 2017

e) Nieuw peilbesluit IJsselmeer/Markermeer

In 2018 wordt het nieuwe peilbesluit voor IJsselmeer en Markermeer vastgesteld. Het nieuwe peilbesluit heeft als doel om in de toekomst een robuuste zoetwatervoorziening te kunnen garanderen en om goed te kunnen inspelen op klimaatverandering. De minister heeft gekozen voor het invoeren van een flexibel peilbeheer (Deltabeslissing 2015). Het nieuwe peilbesluit is van invloed op de waterpeilen in de zomerperiode (zie figuur 5.2)



Figuur 5.2 - Waterpeil nieuwe peilbesluit

IJsselmeer/Markermeer

Uit de figuur blijkt dat het waterpeil in maart tijdelijk opgezet wordt voor natuurdoeleinden. Daarnaast kan bij verwachte droge perioden in de zomer een buffervoorraad van 400 miljoen m³ zoet water in het IJsselmeer en Markermeer worden gerealiseerd. Tot het jaar 2050 is deze voorraad toereikend voor de waterbehoefte in de omliggende regio's. Het nieuwe peilbesluit heeft geen invloed op het toetspeil.

De eisen ten aanzien van de waterveiligheid dienen met het bevoegd gezag te worden afgestemd.

5.2.2 Demping water Markermeer

Buitendijkse ontwikkelingen moeten een toegevoegde waarde hebben voor de bestaande kernkwaliteiten en karakteristieken van het bestaande (water)landschap. Verrommeling moet worden voorkomen door bijvoorbeeld de bestaande zichtlijnen niet te doorbreken.

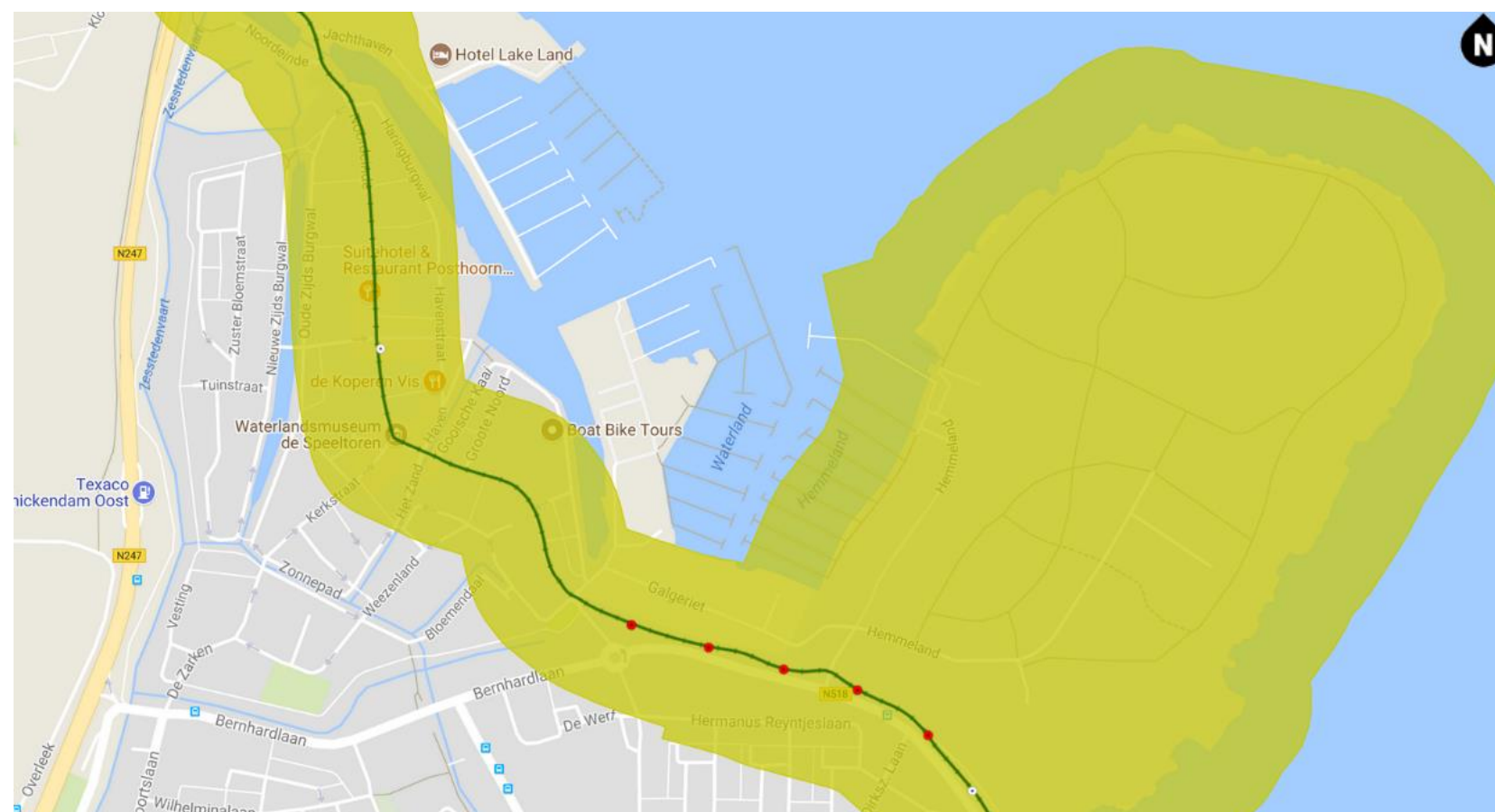
Naast esthetische voorwaarden is het belangrijk bij de buitendijkse ontwikkelingen te streven naar versterking van ecologie en veiligheid. Dit kan door in het ontwerp aandacht te besteden aan land-water-overgangen. Bij buitendijkse bebouwing moet aansluiting bij bestaande bebouwing en infrastructuur vanzelfsprekend zijn. Inpasbaarheid en maatvoering zijn daarbij overwegende factoren. Naast deze regels wordt de omvang voor nieuwe kleinschalige buitendijkse ontwikkelingen per gemeente beperkt tot een maximum van in totaal 5 hectare per gemeente tot 2040 (Nationaal Waterplan 2009-2015).

De voorgenomen demping van water valt binnen de omvang welke is opgenomen in het nationaal waterplan en lijkt geen belemmering te vormen. Wel dient binnen de gemeente Waterland onderzocht te worden in hoeverre reeds gebruik gemaakt is van de 5 hectare. Tevens dienen de plannen besproken te worden met RWS en moet een watervergunning aangevraagd te worden voor de demping. RWS is bevoegd gezag voor alle rijkswateren. Het Markermeer valt binnen dit rijkswater.

5.2.3 Zones waterkering

De beschermingszone van de primaire waterkering door Monnickendam staat weergegeven op de legger van HHNK. Het onderzoeksgebied ligt gedeeltelijk binnen de beschermingszones van de primaire waterkering.

Met het oog op een duurzame veiligheid hanteert HHNK een aantal zogenoemde indicatieve vrijwaringszones (het profiel van vrije ruimte) voor de primaire waterkeringen. Dit betekent dat er in die zones niet onbeperkt gebouwd kan worden. Voor de Markermeeroever geldt dat de vrijwaringszone in principe de zone van 100 meter binnendijks tot 175 meter buitendijks van het huidige waterstaatswerk van de waterkering is.



Figuur 5.3 - Grens buitenbeschermingszone primaire kering (bron legger HHNK)

Voor dijken geldt in de zone van het profiel van vrije ruimte, nodig voor toekomstige verbeteringswerken, geldt het principe 'nee, tenzij'. In de zone waterstaatswerk en aangrenzende beschermingszones, nodig voor de stabiliteit van de waterkering, geldt 'ja, mits'. Daar waar beide zones elkaar overlappen, geldt 'nee, tenzij'. Het profiel van vrije ruimte is maatgevend (Beleidsnota Waterkeringen 2012-2017, HHNK).

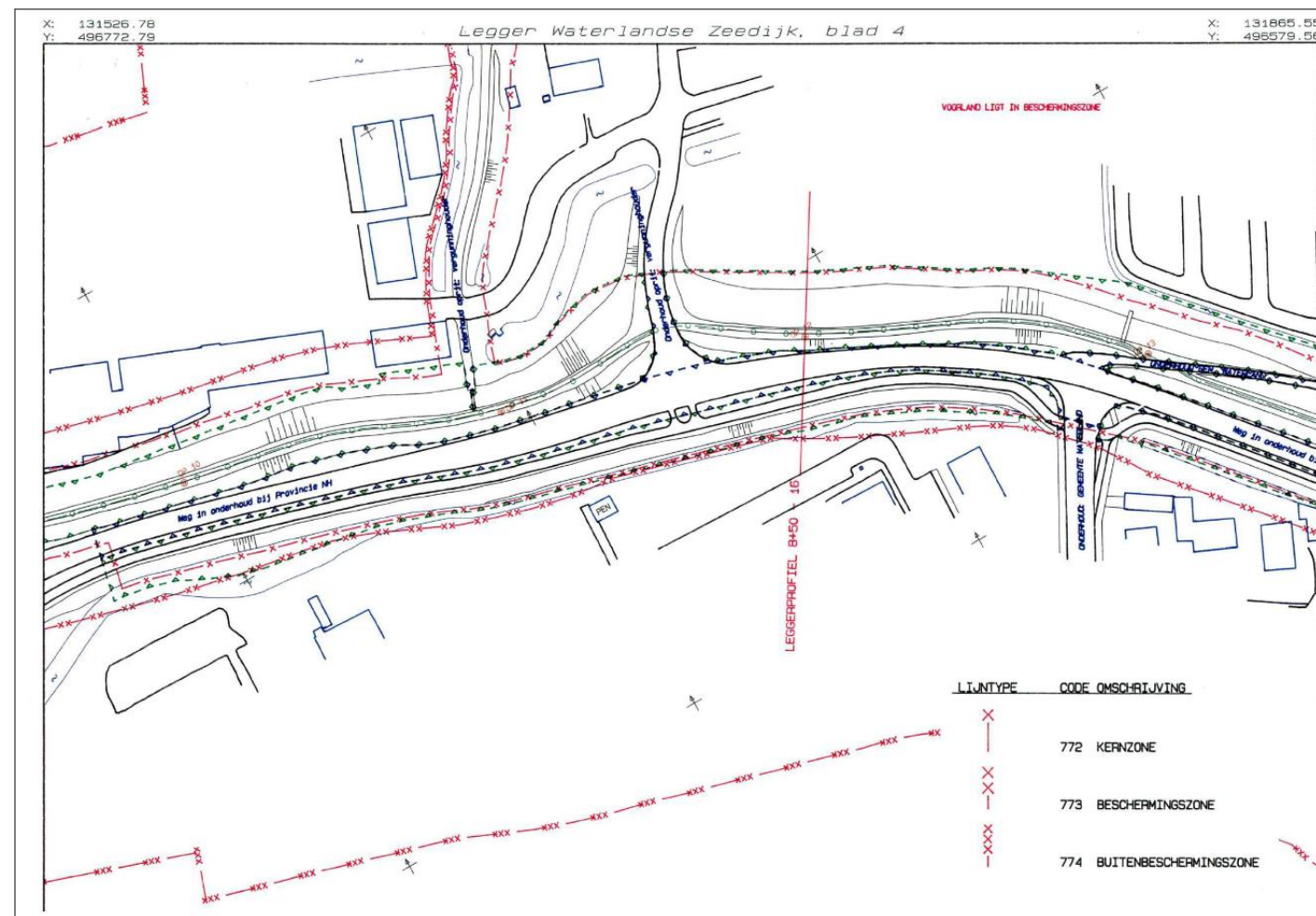
Het profiel van vrije ruimte dient opgevraagd te worden bij HHNK. Op basis daarvan kan ingeschat worden welke gebied geschikt is voor woningbouw en voor een parkeergarage.

Voor de werkzaamheden in de beschermingszone van de primaire kering moet een watervergunning aangevraagd worden bij het bevoegd gezag. De kering valt binnen het beheergebied van HHNK. HHNK en RWS hebben overleg over de samenloop omdat waarschijnlijk een watervergunning wordt aangevraagd voor verschillende activiteiten die in het gebied plaatsvinden.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) versterkt in de periode 2018 - 2021 de Markermeerdijken tussen Amsterdam en Hoorn. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen plannen bekend voor dijkversterking.

5.2.4 Watercompensatie toename verharding

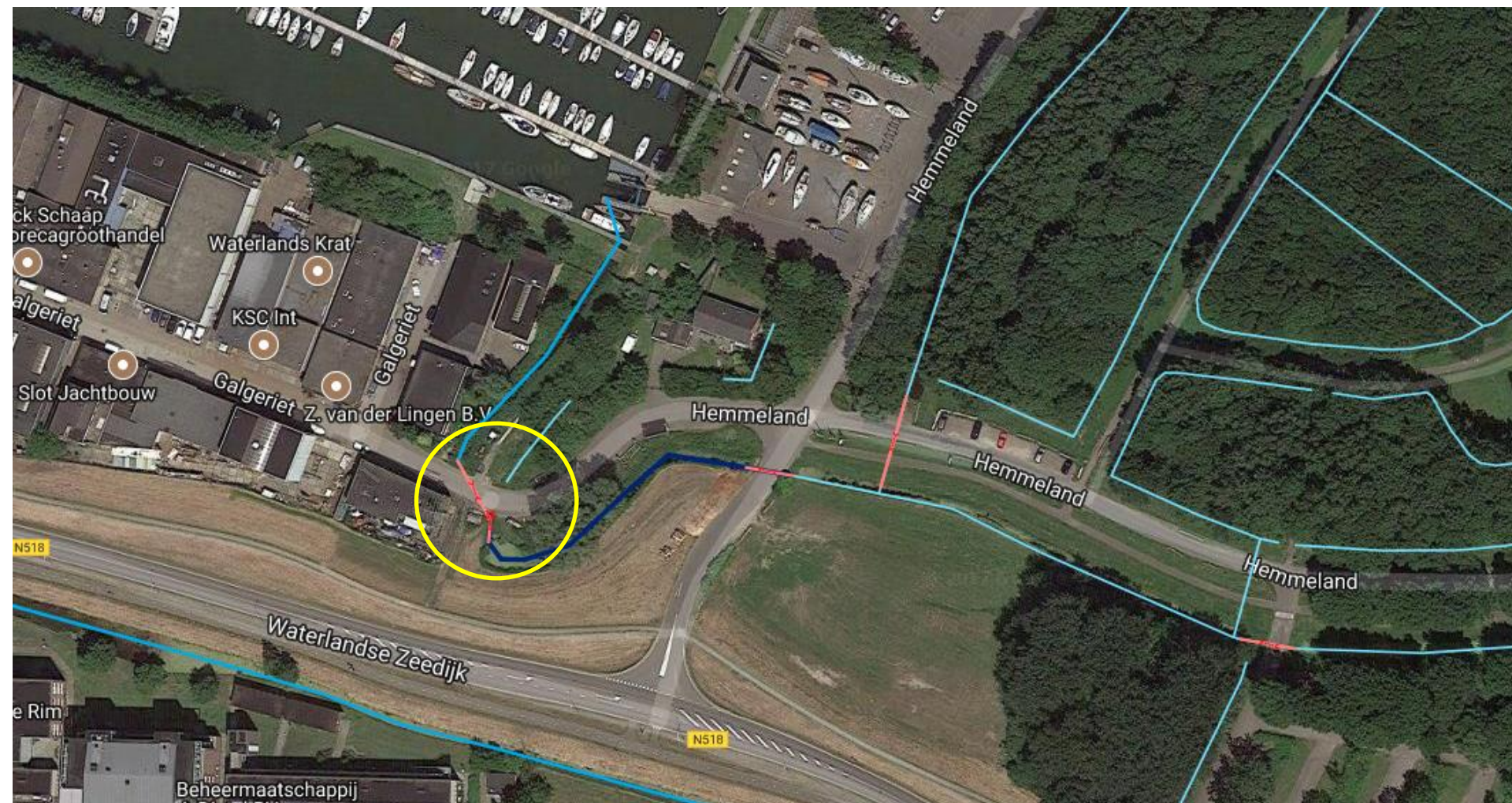
De verharding op het bestaande terrein wordt vervangen door nieuwe verharding. Hierdoor is er per saldo geen verhardingstoename. De verharding die op het te dempen water wordt aangelegd hoeft in principe niet gecompenseerd te worden (zie 5.2.2).



Figuur 5.4 - Zones primaire waterkering (bron legger HHNK)

Waterafvoer Hemmeland

Ter hoogte van Galgeriet 40 is de afvoer van het oppervlaktewatersysteem van polder Hemmeland naar het Markermeer. Zie gele cirkel in Figuur 5.5.



Figuur 5.5 - Afvoer van polder Hemmeland (bron legger HHNK)

De afvoer dient in de toekomstige plannen behouden te blijven. Dit dient afgestemd te worden met HHNK.

5.2.5 Overgang land naar water

Aan de Markermeerzijde van het plan is er een kans om de overgang natuurvriendelijk in te richten. Aan de Monnickendamzijde van het plan blijft de huidige houten en stalen damwand behouden.

5.2.6 Riolering

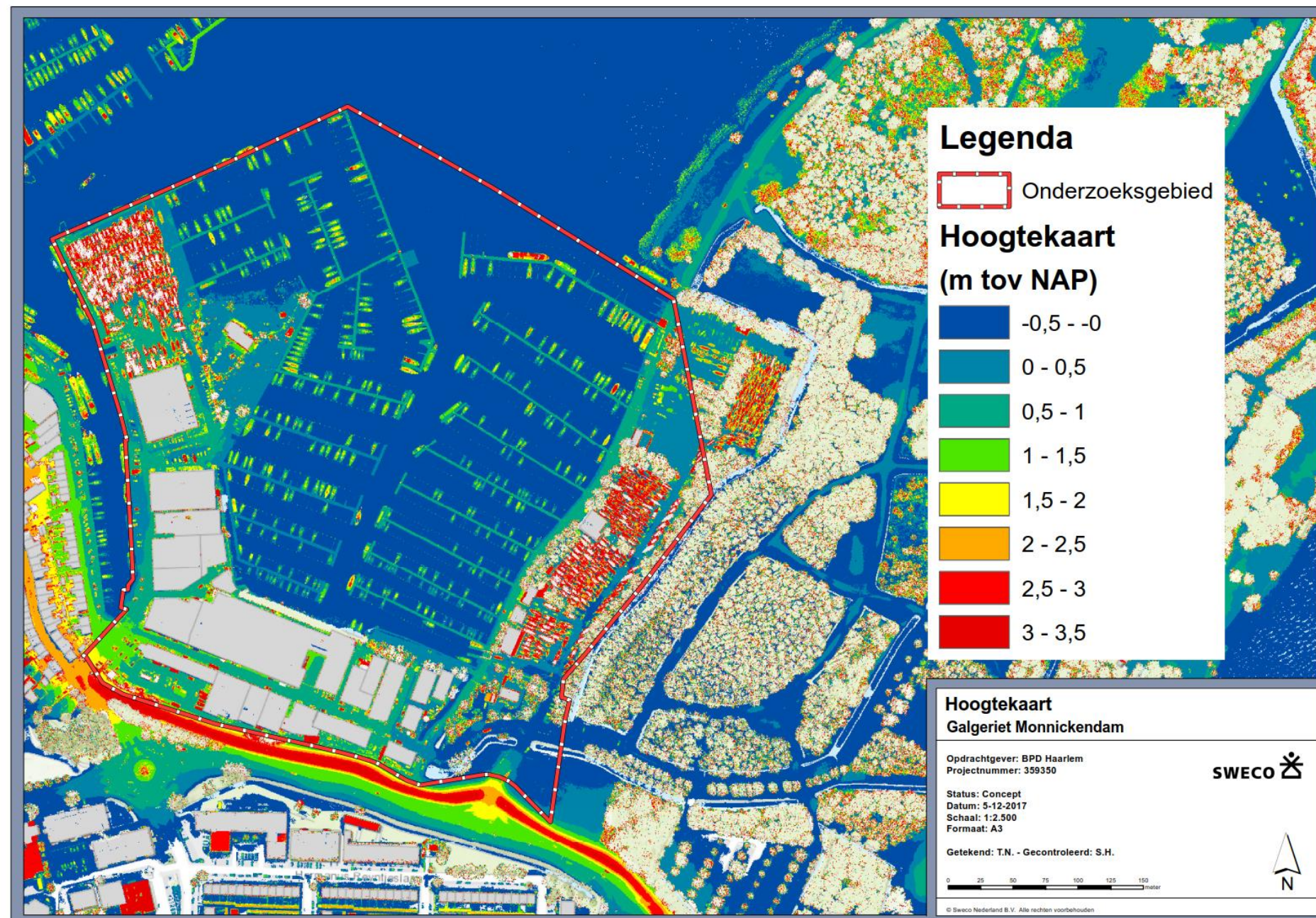
De aanleg van nieuwe riolering geeft de kans om dit gescheiden aan te leggen. Door het afkoppelen van verhard oppervlak blijft er mogelijk voldoende ruimte in riolering over voor de afvoer van vuil water. De afgekoppelde oppervlakken wateren direct af naar het Markermeer.

5.3 Conclusie

De locatie ligt in buitendijks gebied. Er is geen aanvullende bescherming tegen overstromingen voor ontwikkelingen in buitendijks gebied. We geven de initiatiefnemer en gemeente wel het advies om de bouwwerken bestand te laten zijn tegen een waterstand die eens in de 4.000 jaar voorkomt. De initiatiefnemer en de gemeente zijn zelf verantwoordelijk voor ontwikkelingen en de veiligheid in buitendijks gebied. Waterbewust bouwen zal een belangrijk uitgangspunt moeten zijn op deze locatie. Voor het plan betekent dit dat wegen, gebouwen en vitale infrastructuur hoger worden geplaatst dan het omliggende maaiveld. Een belangrijk ontwerputgangspunt is om garages te realiseren onder de woningen en geen elektrische installaties aan te brengen onder het niveau dat onder water zou kunnen komen.

De waterkering vormt een belangrijk aandachtspunt bij het plan. In de zone van het profiel van vrije ruimte, nodig voor toekomstige verbeteringswerken, geldt het principe 'nee, tenzij'.

Onderdeel van het plan vormt een demping van een klein oppervlak in het Markermeer. Op grond van het Nationaal Waterplan 2009-2015 zijn kleinschalige buitendijkse ontwikkelingen per gemeente beperkt tot een maximum van in totaal 5 hectare per gemeente tot 2040. De demping blijft hier ruim onder. Watercompensatie is daarom niet nodig volgens de algemene regels. Wel zal dit voornemen met RWS moeten worden afgestemd.



Figuur 6.1 - Hoogtekaart (in meters t.o.v. NAP)

6 Hoogteligging en geotechniek

6.1 Kader

Voor de herontwikkeling van de locatie is de hoogteligging en bodemopbouw een belangrijk gegeven. Het geeft inzicht in de benodigde maatregelen voor het bouwrijpmaken en de woningbouw.

6.2 Hoogteligging

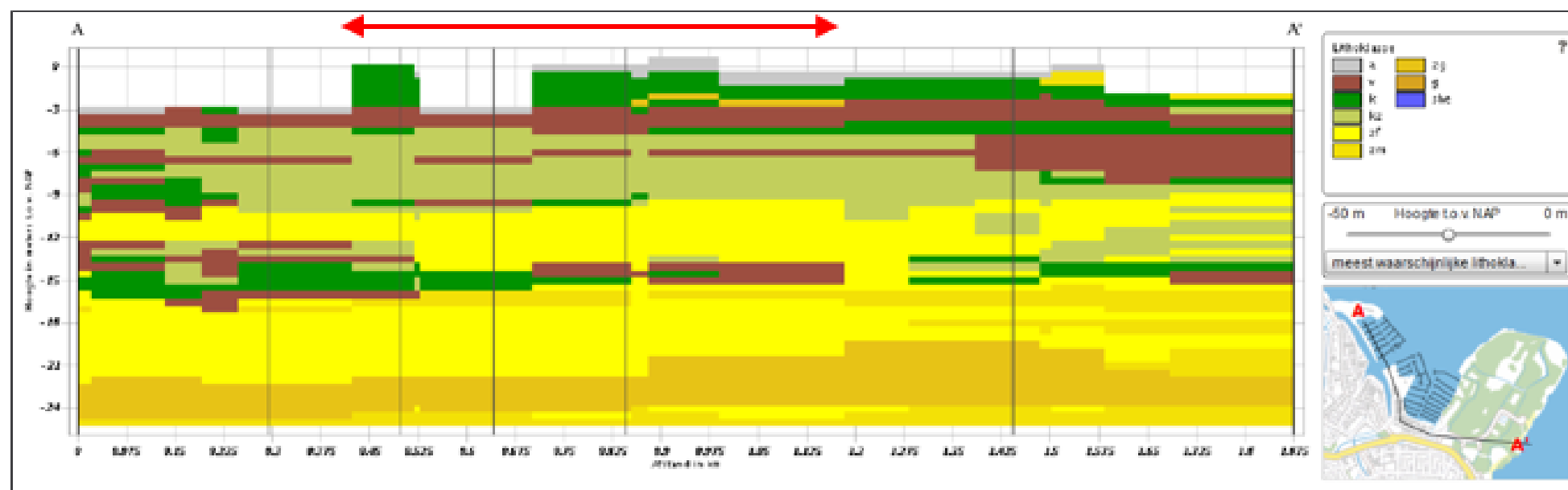
Voor de locatie van de ontwikkeling is een AHN-3 hoogtebestand (Algemene Hoogtekaart Nederland 2016) beschikbaar. In figuur 6.1 is de hoogtekaart weergegeven, hierop zijn op enkele relevante punten de hoogte maten ten opzichte van NAP weergegeven.

De zuidkant van het onderzoeksgebied grenst aan een dijk met hoogte tussen de NAP 2,71 en 3,21 meter. Binnen het onderzoeksgebied liggen verschillende hopen met grond met verschillende hoogtes tussen de NAP -0,03m en NAP 1,19m. Aan de westkant is een groengebied gelegen. Hier varieert het maaiveld tussen de NAP 0,11 en NAP 0,15m. Het bebouwde middengebiet is gemiddeld gelegen op een maaiveld hoogte van NAP 1,00m.

De AHN3 is de meest recente algemene hoogtemeting in Nederland. Toch kan het maaiveld veranderd zijn nadat de meting is uitgevoerd. Het is daartoe ook aanbevolen om een inmeting (DTM) uit te voeren waarin de exacte hoogtes in het onderzoeksgebied duidelijk worden.

6.3 Bodemopbouw

De bodemopbouw is overgenomen uit Dinoloket (model Geotop). In deze database zijn geen boringen en sonderingen in het onderzoeksgebied aangetroffen.



Figuur 6.2: bodemopbouw onderzoeksgebied

Uit de dwarsdoornede blijkt een toplaag van opgebracht zand met daaronder afwisseling van klei- en veenlagen. Als gevolg van de laag 1 benadering dient het maaiveld waarschijnlijk opgehoogd te worden. Deze ophooglagen kunnen als gevolg hebben dat de aanwezige veen- en kleilagen gaan zetten.

6.4 Damwanden / beschoeiing

Langs het Galgeriet vanaf Het Prooyen is een verankerde houten damwand aanwezig. Het betreft een kwalitatief nog goede damwand. De kade is voorzien van voorzieningen voor de boten.



Figuur 6.3 - Houten damwand

Ter plaatse van de Jachthaven Waterland (westzijde) is een stalen damwand aanwezig. Het betreft een kwalitatief goede stalen damwand. De kade is voorzien van voorzieningen voor de boten. Ter plaatse van de Jachthaven Waterland (noordzijde) is waarschijnlijk ook een stalen damwand aanwezig.



Figuur 6.4 - Stalen damwand

Bij ophogen van de kade zullen de damwanden moeten worden vervangen of aangepast. Tevens zullen alle kadevoorzieningen voor de boten moeten worden aangepast. Bij de bouw dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van ankers in de bodem. Op basis van op te vragen aanlegtekeningen is een zone te markeren waar de ankers zich bevinden.

Langs het Galgeriet nabij Het Prooyen is een trailerhelling van de gemeente aanwezig. Inpassen in het stedenbouwkundig plan is eventueel mogelijk.

6.5 Conclusie

- Bestaande damwanden moeten bij ophoging worden vervangen of aangepast;
- Zettingen van de zettingsgevoelige ondergrond (herstel van bestratingen en dergelijke) vormen een belangrijk aandachtspunt;
- Zettingsmaatregelen zijn nodig (verticale drainage, tijdelijke overhoogte etc.);
- Planning: zettingen kunnen enige tijd in beslag nemen;
- Nutsbedrijven willen pas leidingen aanbrengen als de restzetting voor 30 jaar minder is dan 100 mm.

7 Niet gesprongen explosieven (NGE)

7.1 Kader

Bij grondwerkzaamheden is er een kans dat wordt gestuit op NGE. Deze explosieven kunnen zo een gevaar vormen bij de uitvoering van de grondwerkzaamheden. De explosieven zijn een restant van oorlogshandelingen zoals bombardementen en gevechtshandelingen. Deze hebben meestal plaatsgevonden bij strategische doelen zoals bruggen, spoorwegen, binnensteden en havens. Buiten deze zones is de kans op het aantreffen van NGE aanzienlijk kleiner.

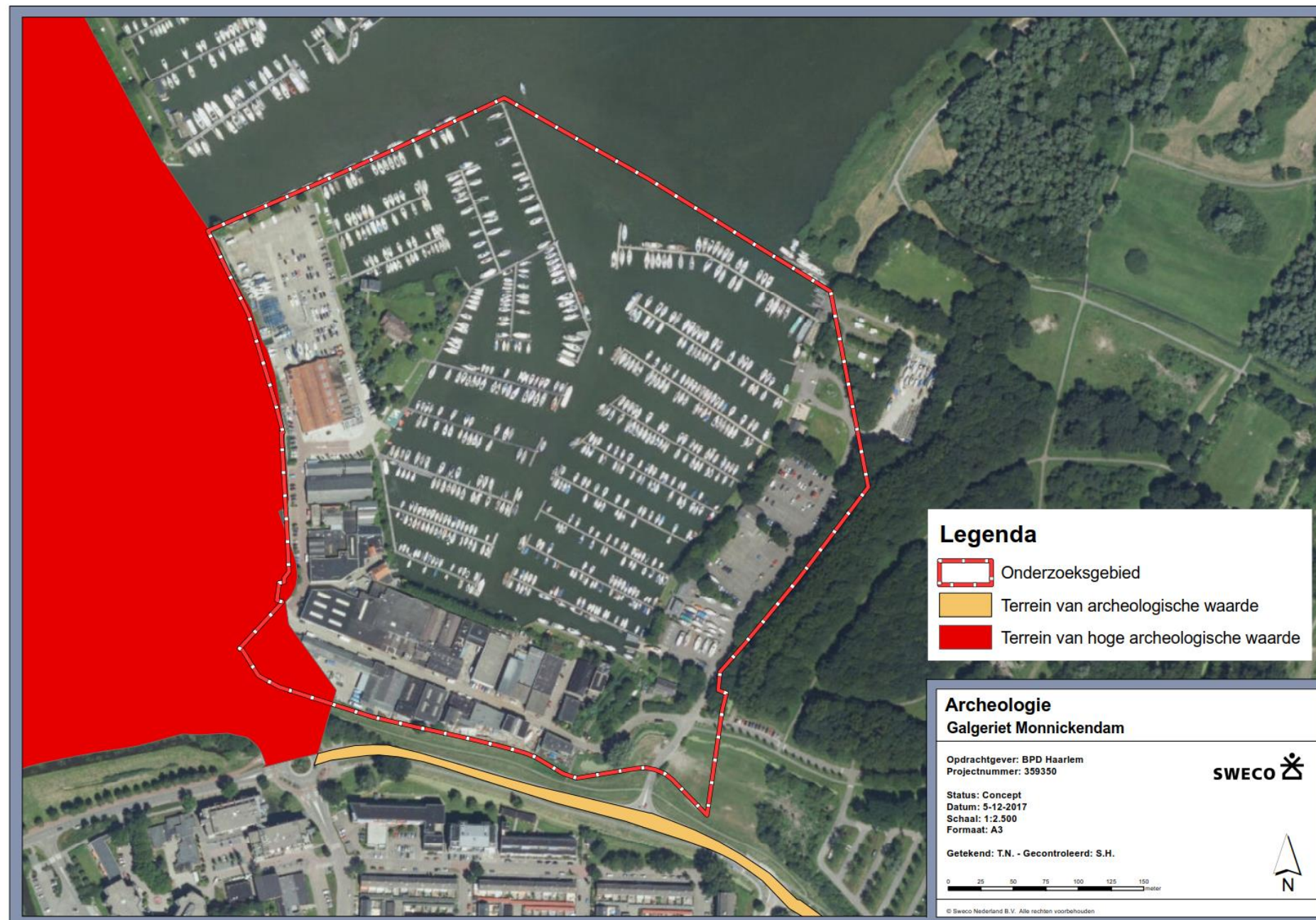
7.2 Analyses

Voor de gemeente Waterland is geen risico kaart aanwezig voor Niet gesprongen explosieven (NGE)

Uit historische informatie is bekend dat in de tweede wereldoorlog boven Monnickendam enkele luchtgevechten hebben plaatsgevonden. Er zijn echter geen gegevens over eventuele vliegtuigwrakken in de ondergrond of op de waterbodem. Ook is er geen informatie bekend dat wijst op directe oorlogshandelingen in het onderzoeksgebied.

7.3 Conclusie

Voor het onderzoeksgebied geldt dat er geen informatie is over NGE. Geadviseerd wordt om een vooronderzoek uit te voeren conform de de Werkveldspecifiek certificatieschema voor het Systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE).



Figuur 8.1 - Archeologische waardekaart

8 Archeologie

8.1 Kader

Het archeologisch beleid van de gemeente Waterland is vastgelegd in de 'Archeologienota Waterland 2011'. In deze nota is verwoord hoe het behoud van archeologische waarden of het onderzoek daarnaar worden zeker gesteld. In de Archeologienota worden archeologische monumenten en vijf categorieën met archeologische verwachtingswaarden onderscheiden. Deze categorieën zijn weergegeven op een beleidskaart. Deze beleidskaart is opgesteld op basis van de kennis die de afgelopen jaren is verkregen bij diverse archeologische onderzoeken en op basis van de kennis over de ontstaansgeschiedenis van het gebied.

8.2 Analyse

Het gebied grenst aan de historische kern van Monnickendam en de oude zeedijk waar het onderzoeksgebied een onderdeel van is en heeft als zodanig een archeologische verwachtingswaarde. In de waterbodem kunnen onder meer resten van scheepswrakken worden aangetroffen.

In de huidige situatie geldt op basis van het gemeentelijk archeologisch beleid voor het grootste deel van het gebied een archeologische onderzoeksinspanning voor grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 m. Dit geldt ook voor de waterbodem. Op een aantal locaties is de archeologische verwachting hoger en geldt een onderzoeksplicht bij een bodemverstoring vanaf 100 m² en dieper dan 0,35m.

Voorafgaand aan de ontwikkeling is een (nieuw) bureauonderzoek noodzakelijk.

Er wordt een bureauonderzoek uitgevoerd, op basis waarvan een archeologische verwachting voor het gebied wordt opgesteld, alsmede een advies voor eventueel uit te voeren vervolgonderzoek. Het bureauonderzoek betreft een literatuurstudie van alle relevante en beschikbare archeologische en cultuurhistorische gegevens over het onderzoeksgebied. Deze worden geïnventariseerd en geanalyseerd. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de geologische, geomorfologische alsmede bodemkundige aspecten van het gebied en zullen relevante cultuurhistorische waarden betrokken worden.

8.3 Conclusie

Er is een archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk conform de Kwaliteitsnorm Nederlands Archeologie (KNA, versie 4.0; SIKB BRL 4000, protocol 4002). Hierin wordt ingegaan op de landschappelijke en aanwezige en verwachte archeologische en cultuurhistorische waarden in het onderzoeksgebied en de gevolgen die de voorgenomen grondwerkzaamheden kunnen hebben op die waarden. Op basis van de resultaten van het literatuuronderzoek wordt een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Vanuit deze archeologische verwachting zal conform het vigerende gemeentelijke, provinciale en landelijke archeologische beleid en richtlijnen een voorstel worden gedaan voor eventueel vervolgonderzoek en zo ja, in welke vorm dit kan plaatsvinden. Bij het rapport wordt een archeologische bronnen- en verwachtingskaart en een advieskaart voor eventueel vervolgonderzoek opgeleverd.



Figuur 9.1 - Overzicht kabels en leidingen binnen onderzoeksgebied

9 Kabels en leidingen

9.1 Kader

Voor de herontwikkeling van de locatie is het van belang inzicht te hebben in de aanwezigheid van kabels en leidingen.

9.2 Analyse

Via een KLIC-melding zijn de aanwezige kabels en leidingen in het gebied geïnventariseerd. Figuur 9.1 geeft een overzicht van de kabels en leidingen in het onderzoeksgebied. Voor de KLIC-melding geldt dat netbeheerders conform de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) hun kabels en leidingen met een nauwkeurigheid van 1 meter aan weerszijden beschikbaar dienen te stellen.

9.2.1 Kabels en leidingen

Langs de Galgriet zijn 3 trafo's (van Middenspanning naar Laagspanning) (Liander) aanwezig. Deze trafo's zullen moeten worden verwijderd of verplaatst voor de herontwikkeling. Inpassen in het stedenbouwkundig plan is niet mogelijk.

Bij de herontwikkeling van het plangebied zullen de overige bestaande kabels en leidingen in het onderzoeksgebied worden verwijderd. Door het ophogen van het terrein en het nieuwe stedenbouwkundig plan is handhaven niet mogelijk. De aansluitingen op het netwerk van kabels en leidingen in de openbare gebieden rondom het onderzoeksgebied blijven over het algemeen maatgevend.

9.2.2 Riolering

Bij de herontwikkeling van het plangebied zal de bestaande riolering in het onderzoeksgebied worden verwijderd.

Voor de herontwikkeling kan het vuilwaterriool op vrijval worden aangesloten op het bestaande riool nabij Het Prooyen, zoals het bestaande riool is ook aangesloten. In een vervolg stadium zal moeten worden bekeken of deze riolering genoeg capaciteit heeft.

Voor de afvoer van lekwater en dergelijke in de “verdiepte” parkeergarages zal een pompunit benodigd zijn om dit water af te voeren naar het vuilwaterriool.

Het nieuwe rioolstelsel zal uitgevoerd worden als een gescheiden stelsel. Hierbij zal al het hemelwater rechtstreeks lozen op open water. Het open water betreft hier het Markermeer. Om te lozen op het Markermeer zal vergunning aangevraagd moeten worden bij Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat is zeer kritisch op het lozen, echter in goed overleg met Rijkswaterstaat is lozen wel mogelijk.

9.3 Conclusie

De volgende vervolgstappen zullen moeten worden gezet:

- Afstemming nutsbedrijven (i.v.m. verleggen kabels en leidingen en huidige diepteliggingsen);
- Opstellen kabels en leidingen plan en het bepalen van nieuwe tracés voor de ontwikkeling waarbij ook de huidige kabels en leidingen worden opgenomen.
- Opstellen rioleringsplan;
- Afstemming lozen hemelwater op Markermeer met Rijkswaterstaat.



Figuur 10.1 - Natura 2000 gebieden rondom onderzoeksgebied

10 Natuur

10.1 Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden, welke de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangt. De natuurbescherming in Nederland bestaat uit de volgende kaders:

- Wet natuurbescherming:
 - Natura 2000-gebieden
 - Soortenbescherming
- Provinciaal beleid: NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) en gebieden buiten NNN-gebied (o.a. weidevogelleefgebieden)

10.2 Analyse

10.2.1 Natura 2000

Het onderzoeksgebied grenst aan het Natura 2000-gebied 'Markermeer & IJmeer' (gebiedsnummer 73). Dit gebied ligt binnen de invloedssfeer van het onderzoeksgebied. Het gebied is in zijn geheel aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn. Delen van het gebied, waaronder de Gouwzee, zijn bovendien aangewezen op grond van de Habitatrichtlijn. In het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer zijn in 2009 de instandhoudingsdoelstellingen vastgesteld.

De aanwijzing van het Markermeer & IJmeer als Habitatrichtlijngebied is gebaseerd op de aanwezigheid van het habitatype kranswierwateren (H3140), haar functie als foerageergebied voor de meervleermuis en leefgebied van de rivierdonderpad (tabel 2). Formeel is het leefgebied van deze soorten buiten het Habitatrichtlijngebied niet beschermd onder de Natura 2000-aanwijzing (hoofdstuk 2 Wn), maar alleen onder de soortenbeschermingskaders van de Wet natuurbescherming (hoofdstuk 3 Wn). Kranswierwateren zijn formeel alleen beschermd binnen het Habitatrichtlijngebied. Wel kent de Wet natuurbescherming een externe werking ten aanzien van beschermde natuurwaarden in Natura 2000-gebieden. Dit houdt in dat ingrepen buiten het Habitatrichtlijngebied zijn verboden als ze in het licht van de instandhoudingsdoelstellingen tot significante effecten leiden.

De aanwijzing van het Markermeer-IJmeer als Vogelrichtlijngebied is gebaseerd op de aanwezigheid van de broedvogels visdief en aalscholver en 18 soorten niet-broedvogels. **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** Het gebied heeft een functie als broedgebied, foerageergebied en rustgebied. Voor de aangewezen vogelsoorten zijn voornamelijk de velden met waterplanten, mosselen en de viswateren van belang.

Er kunnen bij uitvoering van de plannen negatieve effecten optreden op beschermde natuurwaarden binnen het Natura 2000-gebied. Dit zal inzichtelijk gemaakt moeten worden met een Voortoets.

Op verderop gelegen Natura 2000-gebieden kan het project tot een (naar verwachting zeer beperkte) toename van stikstofdepositie leiden. Dit dient inzichtelijk gemaakt te worden met een berekening van het effect met de tool AERIUS Calculator.

10.2.2 Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied is niet door een ecooloog bezocht, een eerste inschatting van mogelijk aanwezige beschermde soorten is gemaakt op basis van recente foto's, beschikbaar kaartmateriaal en gegevens uit de Nationale Databank Flora & Fauna (NDFF). Vervolgens is gekeken of deze soorten(groepen) beïnvloed kunnen worden door voorgenomen activiteiten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd voor welke soortgroepen mogelijk een ontheffing in kader van Wet natuurbescherming aangevraagd moet worden. Dit zal echter altijd vooraf gegaan moeten worden door een gericht veldonderzoek om aanwezigheid daadwerkelijk vast te stellen.

Mogelijk broeden vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in het onderzoeksgebied. Dit zijn de gebouwbewonende huismus en mogelijk roofvogel-of uilensoorten. Tevens kunnen zich in de gebouwen verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden.

Aanvullend onderzoek naar voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nesten is noodzakelijk indien de bedrijfspanden gesloopt worden. Indien nader onderzoek uitwijst dat deze aanwezig zijn, kan sloop van het betreffende pand enkel gebeuren met een ontheffing van de verbodsbepalingen van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming. Om deze ontheffing te verkrijgen zal voorzien moeten worden in alternatieven voor de te slopen verblijfplaats(en). Bij vogels zijn de wettelijke belangen waarbij ontheffing kan worden aangevraagd meer beperkt. In dat geval moeten vooraf aanvullende (mitigerende) maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat er een overtreding plaats gaat vinden. De vooraf te treffen maatregelen moeten van dien aard zijn dat de functionaliteit van de voortplantingsplaatsen en vaste rust en verblijfplaatsen behouden blijft.

Mogelijk is biotoop aanwezig van enkele beschermde zoogdiersoorten waaronder wezel, bunzing en hermelijn. Aanvullend veldbezoek moet dit uitwijzen. Indien geschikt biotoop aanwezig is, zal aanvullend onderzocht moeten worden of de plannen een negatief effect kunnen hebben op (het leefgebied van) deze soorten.

Verder kunnen in het onderzoeksgebied algemene vogelsoorten broeden. Werkzaamheden die deze vogels tijdens het broeden kunnen verstoren, dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Ook dient in het kader van de zorgplicht rekening te worden gehouden met overige fauna in het onderzoeksgebied.

10.2.3 Natuurnetwerk Nederland

Het beleidskader van de overheid dat niet in wetgeving is vastgelegd betreft provinciaal beleid, bestaande uit:

- Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS, voortaan NNN).
- Gebieden buiten NNN-gebied (bufferzones, weidevogelleefgebieden)

Natuurnetwerk Nederland

Het Onderzoeksgebied grenst direct aan NNN-gebied, en valt er deels binnen. Het gehele water waar de jachthaven gelegen is, betreft NNN-gebied met natuurtipe N04.02 Zoete Plas. Het gebied Hemmeland betreft NNN-gebied met natuurtipe N16.02 Vochtig bos met productie. Ook liggen er delen met leefgebiedtype A13 Droge dooradering nabij en binnen de begrenzing van het onderzoeksgebied (figuur 10.2).



*Figuur 10.2 - Ligging onderzoeksgebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNn).
Natuurtypen: oranje: A13, bruin: N16.02, lichtblauw: N04.02.*

De geplande ontwikkelingen hebben direct effect op de drie natuurtypen van het NNN door het ruimtebeslag van de plannen. Er is woningbouw gepland binnen de NNN. Ontwikkelingen binnen de NNN dienen getoetst te worden aan het 'nee, tenzij-principe': nieuwe plannen, projecten of activiteiten binnen de begrenzing van NNN zijn in beginsel niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Wanneer een ingreep onder deze voorwaarden wordt toegestaan, moet de initiatiefnemer de (potentiële) natuurwaarden die verloren gaan compenseren.

Het Hemmeland betreft een recreatiegebied gericht op het opvangen van recreanten en evenementen. Door de recreatieve betekenis van dit gebied wordt bij het gebruik van dit gebied een goede combinatie van natuur en recreatie nagestreefd.

Gebieden buiten NNN

In de directe omgeving is geen weidevogelleefgebied aanwezig. Plannen hebben geen invloed op verder gelegen weidevogelleefgebied. Er is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

In de directe omgeving is geen ganzenfoerageergebied aanwezig. Plannen hebben geen invloed op verder gelegen ganzenfoerageergebieden. Er is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Het onderzoeksgebied is niet in een bufferzone gelegen. Wel is de gehele omgeving van Monnickendam en haven omringd door gebied dat is aangemerkt als bufferzone. Externe werking ten aanzien van de bufferzones is niet van toepassing. Er is derhalve geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

10.3 Conclusie

Natura 2000

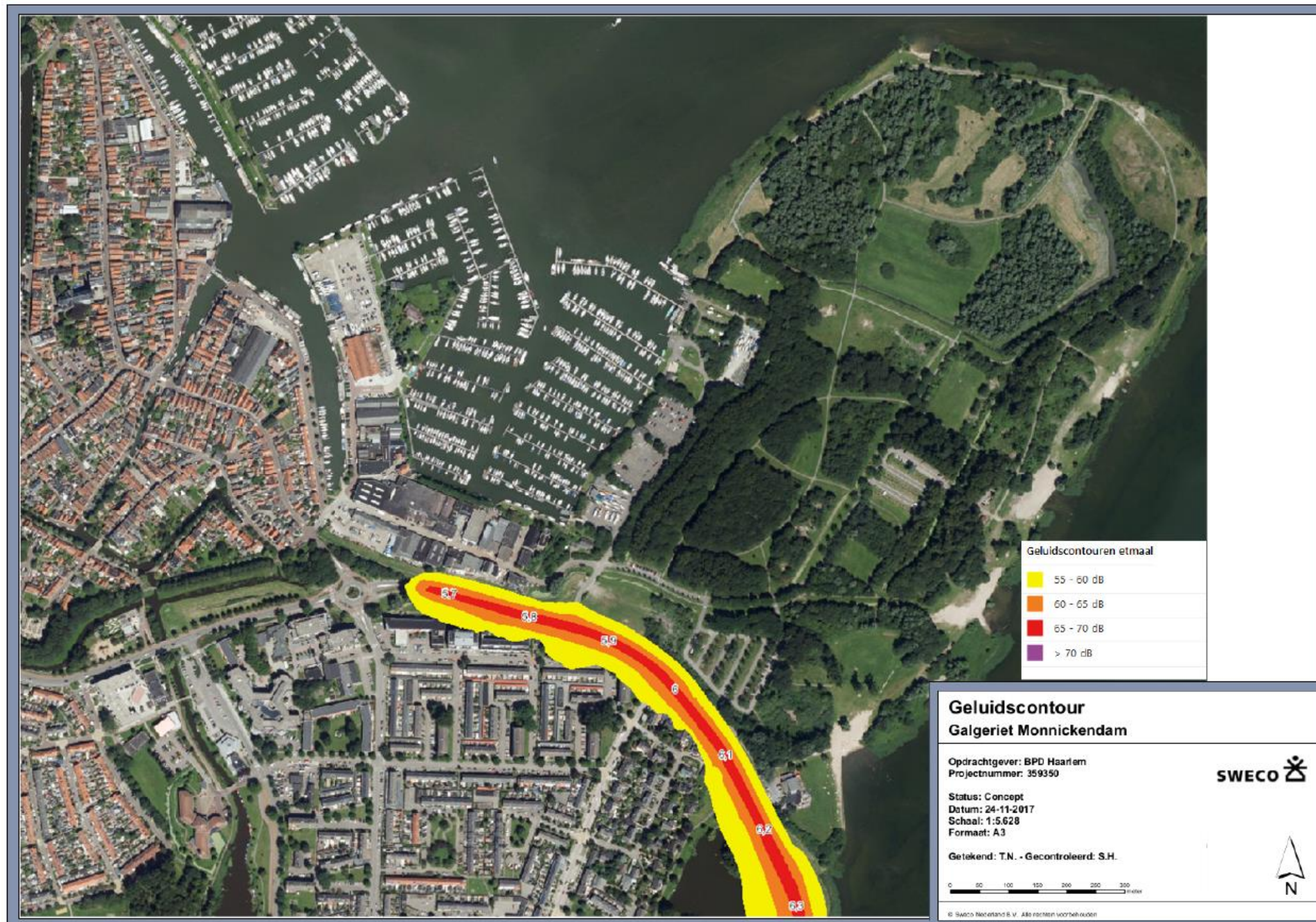
Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer ligt binnen de invloedssfeer van het onderzoeksgebied. Er kunnen bij uitvoering van de plannen negatieve effecten optreden op beschermde natuurwaarden binnen het Natura 2000-gebied. Dit zal inzichtelijk gemaakt moeten worden met een Voortoets. Op verderop gelegen Natura 2000-gebieden kan het project tot een (naar verwachting zeer beperkte) toename van stikstofdepositie leiden. Dit dient inzichtelijk gemaakt te worden met een berekening van het effect met de tool AERIUS Calculator.

Soortenbescherming

Er dient een volledig verkennend natuuronderzoek te worden uitgevoerd met specifieke aandacht voor jaarrond beschermde nesten, verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels en beschermde zoogdiersoorten (wezel, bunzing en hermelijn). Werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

Natuurnetwerk Nederland

De voorgenomen werkzaamheden vinden deels plaats binnen de begrenzing van NNN. Dit betekent dat de plannen hierbinnen getoetst dienen te worden aan het 'nee, tenzij-principe'.



Figuur 11.1 - Geluidscontour

11 Wegverkeerslawaa

11.1 Kader

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Het onderzoeksgebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Waterlandse Zeedijk (N518) en Hemmeland. Indien de grenswaarde van 48 dB wordt overschreden kan door Burgemeester en Wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Het verlenen van een hogere grenswaarde moet nader gemotiveerd worden. De hogere grenswaarde die wettelijk kan worden verleend is voor geluidsgevoelige bestemmingen in binnenstedelijke situaties, zoals hier het geval is, maximaal 63 dB.

11.2 Analyse

Door de provincie Noord-Holland zijn geluidbelastingskaarten opgesteld. Een uitsnede van deze kaart voor het gebied is hier weergegeven. Uit deze kaart volgt dat de geluidbelasting als gevolg van de N518 de voorkeursgrenswaarde in een deel van het plangebied overschrijdt. De geluidbelasting blijft onder de maximale ontheffingswaarde.

Op grond van de Wet geluidhinder zal door middel van een akoestisch onderzoek de geluidbelasting in het plangebied inzichtelijk moeten worden gemaakt. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de extra verkeersgeneratie als gevolg van het plan. Uit dit onderzoek wordt duidelijk wat de precieze geluidbelasting zal zijn. Uit dit onderzoek wordt duidelijk of bouwkundige voorzieningen als dove gevels moeten worden getroffen en voor welke geluidbelasting hogere waarden kunnen worden/moeten worden aangevraagd. Gelet op de geluidbelastingskaart en de verwachte relatief lage intensiteiten op de overige wegen is de verwachting dat volstaan kan worden met hogere waarden.

11.3 Conclusie

Op grond van de geluidbelastingskaarten van de provincie en de verwachte relatief lage intensiteiten op overige omliggende wegen is de verwachting dat hogere waarden nodig zijn als gevolg van het verkeer op de N518. Verder worden geen knelpunten verwacht. In het kader van het op te stellen bestemmingsplan dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

12 Luchtkwaliteit

12.1 Kader

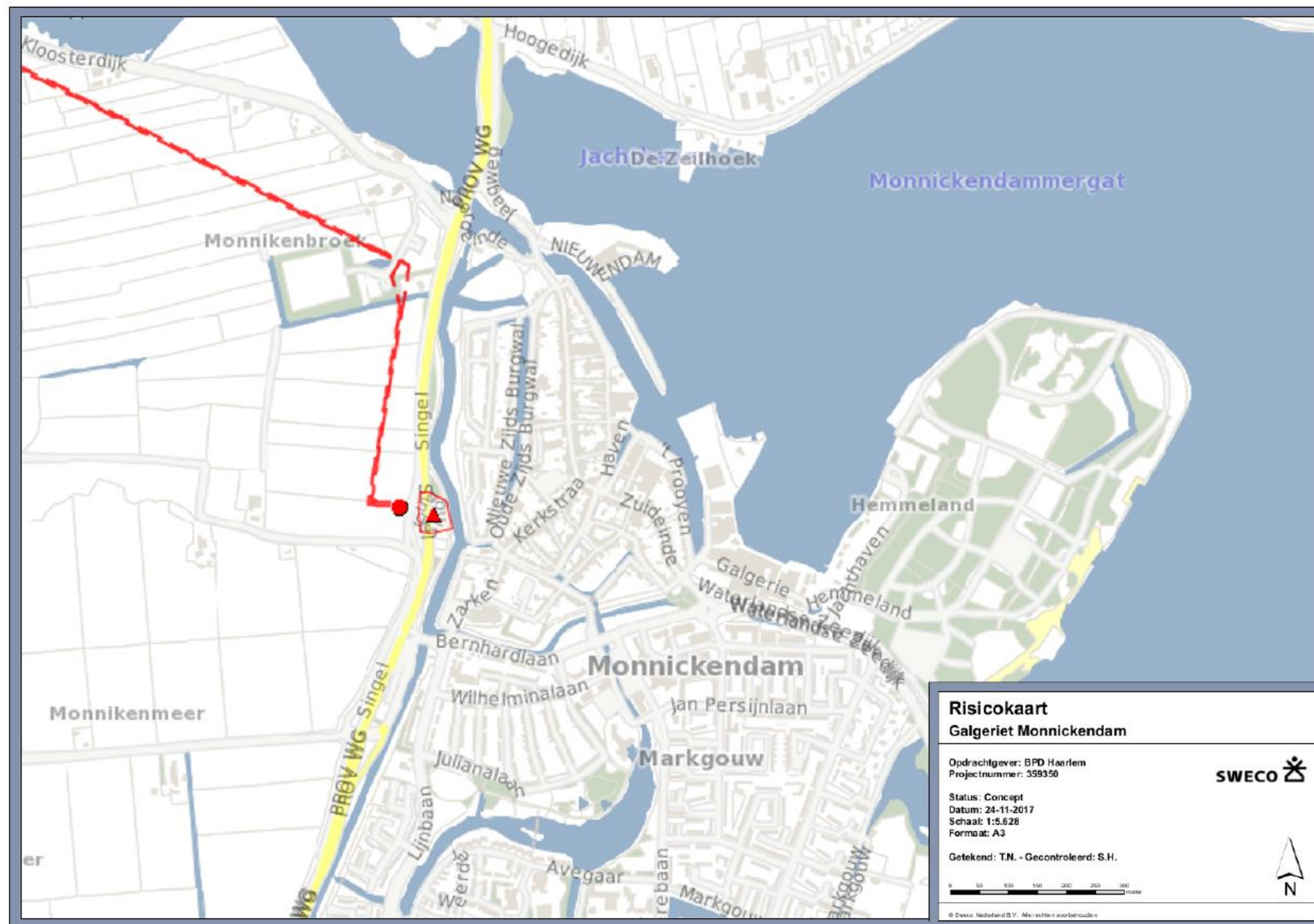
Bij plannen en projecten moet op grond van de Wet milieubeheer en de wettelijke bijlage ten aanzien van luchtkwaliteit sinds juli 2007 worden ingegaan op gezondheidssituatie wat betreft luchtkwaliteit. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is “niet in betekenende mate” als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. Woningbouwlocaties van niet meer dan 1.500 woningen en één ontsluitingsweg ofwel niet meer dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen vallen onder deze categorieën.

12.2 Analyse plan

Op grond van de 'Regeling niet in betekenende mate' kan gesteld worden dat het aantal te realiseren woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Voor de aanvullende functies in het gebied zal een nadere analyse van de extra verkeersgeneratie moeten uitwijzen of een onderzoek naar luchtkwaliteit nodig is. Hierbij zal de verkeersgeneratie van de referentiesituatiesituatie met het huidige gebruik en de toekomstige situatie nader in beeld moeten worden gebracht. De verwachting is niet dat het verkeer dermate veel toeneemt dat dit een knelpunt vormt op het gebied van luchtkwaliteit.

12.3 Conclusie

De verwachting is dat het aspect luchtkwaliteit geen knelpunt vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Nader onderzoek naar de verkeerstoename als gevolg van het plan moet uitwijzen of een onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk is in het kader van het bestemmingsplan.



Figuur 13.1 - Risicokaart externe veiligheid

13 Externe veiligheid

13.1 Kader

Externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid betreffende inrichtingen staat beschreven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De wijziging van het Bevi is in werking getreden op 13 februari 2009. Het externe veiligheidsbeleid voor het transport van gevaarlijke stoffen staat beschreven in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

13.2 Risico-inventarisatie

Met behulp van de risicokaart (www.risicokaart.nl) is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid.

Risicovolle inrichtingen

Er zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig in de omgeving van het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied bevindt zich buiten het invloedsgebied van LPG-vulpunten.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

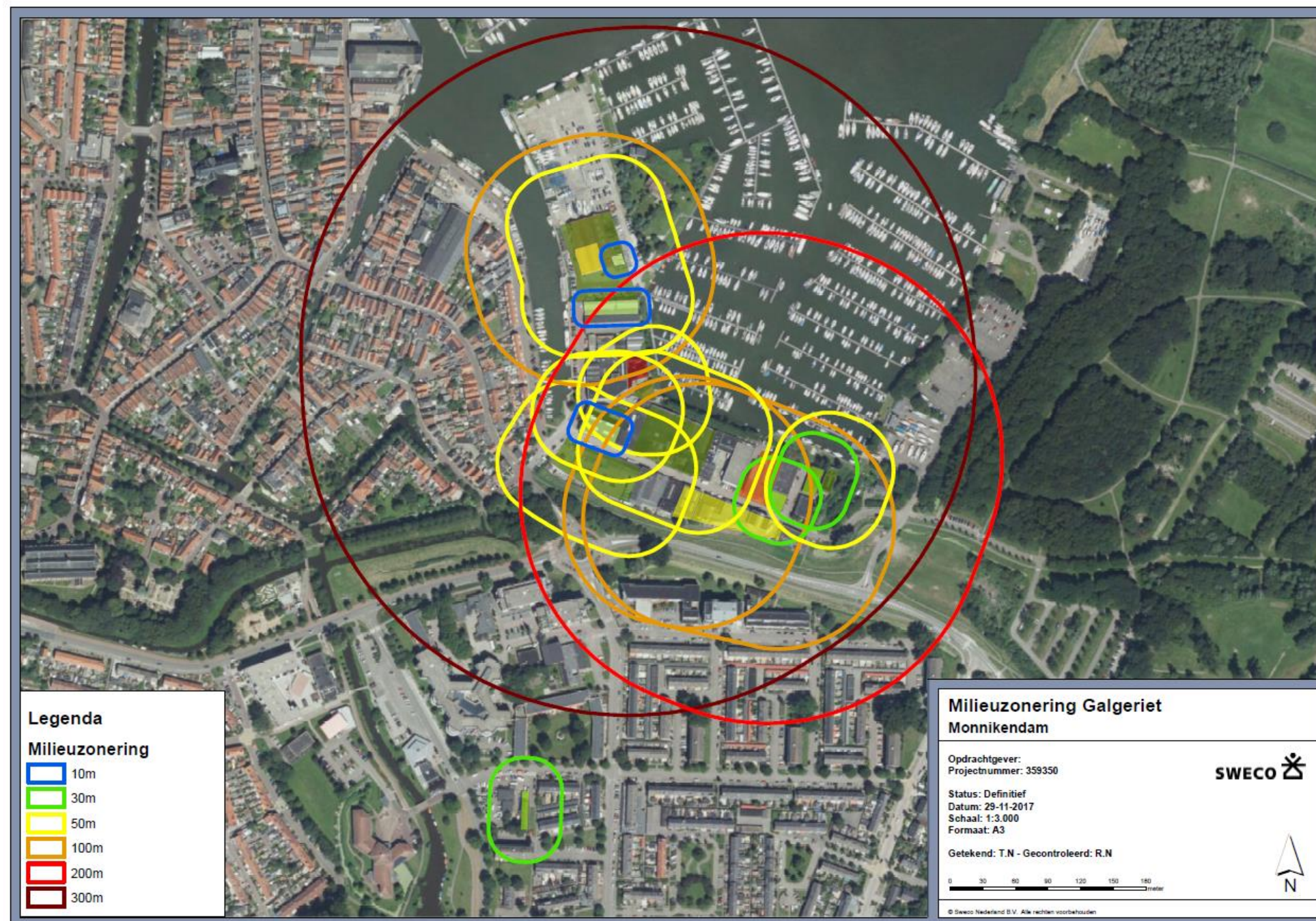
De N518 is niet aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen vormt geen knelpunt voor het onderzoeksgebied.

Buisleidingen

De Risicokaart van Nederland toont aan dat er in de directe omgeving geen relevante buisleidingen ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

13.3 Conclusie

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid zijn er geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het onderzoeksgebied.



Figuur 14.1 - Milieuzonering

14 Milieuzonering

14.1 Kader

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies. Daarbij kan worden getoetst aan de VNG-Publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (VNG, 2009). De VNG-Publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" geeft richtafstanden voor onder andere geluid per categorie en per type bedrijvigheid aan. Voor nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven dient primair te worden beoordeeld of hinder te verwachten is van de specifieke bestaande bedrijven.

14.2 Analyse

Op basis van een door de gemeente Waterland aangeleverde bedrijvenlijst met milieucategorieën is een analyse uitgevoerd naar mogelijke belemmeringen op het gebied van milieuzonering. In deze situatie is de bedrijfscategorie leidend. Afhankelijk van deze categorie zal ten minste een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) tussen de gevoelige functies en belastende activiteiten moeten worden gerespecteerd. Er is hierbij uitgegaan van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Indien nodig, kan in nader overleg met de gemeente worden bepaald of de locatie in de toekomstige situatie als 'gemengd gebied' kan worden gekenmerkt. In dit geval kan de richtafstand met één stap worden verlaagd.

14.3 Conclusie

Momenteel vinden gesprekken plaats met de in het gebied aanwezige bedrijven over verplaatsing. Uitgangspunt is dat alle bedrijven die zich niet goed verhouden met woningen, verplaatst zullen worden. Mocht dit niet mogelijk blijken, dan is het advies om voor de betreffende bedrijven nader onderzoek uit te voeren naar eventuele hinder. Op deze wijze kan worden bekeken op welke wijze woningen kunnen worden ingepast zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf.

Nummer	Bedrijf	Adres	Omschrijving	Afstand in m
1	Global TukTuk	Galgeriet 1	Handel in auto's en motorfietsen	30
2	Zalmhuis Steur	Galgeriet 13	Visverwerking	300
3	Scheepsbouwkundig Bureau Jansen B.V.	Galgeriet 4B	Overig: dienstverlening	10
4	Jachthaven Waterland	Galgeriet 5	Jachthaven	50
5	Eetcafé de Oude blauwe	Galgeriet 5B	restaurant	10
6	Gemeentewerf Waterland	Galgeriet 10	Afvalinzameling	50
7	Jachtservice de Waterman	Galgeriet 5F	Overig metaal bewerkende industrie	100
8	H. van der Lingen	Galgeriet 11	Autoschadebedrijf	50
9	Holland Yacht Equipment B.V.	Galgeriet 15	Scheepsbenodigdheden	10
10	Lof Metaalconstructies B.V.	Galgeriet 16	Metaalbewerking	100
11	Slot B.V. Scheepsconstructies	Galgeriet 18	Scheepsbouw	100
12	De Hollandwinkel	Galgeriet 23	Postbedrijven	50
13	K.S.C. International	Galgeriet 31-33	Stralen & Galvaniseren	200
14	Z. van Lingen	Galgeriet 35	Garagebedrijf	30
15	Muziekvereniging Olympia	Galgeriet 39	Vereniging	30
16	Combi B.V.	Galgeriet 45	Electrotechnisch installatiebureau	50
17	D. Schaap	Galgeriet 27	Groothandel in groenten	50



Figuur 15.1 - Stelling van Amsterdam

15 Cultuurhistorie

15.1 Kader

Cultuurhistorische waarden dienen in ruimtelijke plannen meegewogen te worden. Beschermde cultuurhistorische waarden kunnen daarnaast van invloed zijn op de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een gebied.

15.2 Analyse

15.2.1 Beschermde cultuurhistorische waarden

In de omgeving van het onderzoeksgebied zijn verschillende beschermde cultuurhistorische waarden aanwezig:

- Stelling van Amsterdam
- Beschermd stadsgezicht Monnickendam;
- Markeermeerdijk (provinciaal monument).

15.2.2 De Stelling van Amsterdam

De Markeermeerdijk maakt onderdeel uit van De Stelling van Amsterdam en is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) aangewezen als 'erfgoed van uitzonderlijke universele waarde'. In het Besluit is bepaald dat de provincie in haar verordening regels moet stellen omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten zijn in bijlage 8 bij het besluit beschreven.

Voor de Stelling van Amsterdam gelden de volgende kernkwaliteiten:

- 1) Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
 - a) een doorgaand stelsel van linedijken in een grote ring om Amsterdam;
 - b) sluizen en voor- en achterkanalen;
 - c) de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
 - d) inundatiegebieden;
 - e) voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
 - f) de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
- 2) Relatief grote openheid;
- 3) Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

De kernkwaliteiten zijn vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland. Artikel 22 PRV schrijft voor dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie of een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject. Ook mogen geen projecten worden uitgevoerd die de waarden aantast of doet verdwijnen. In het stedenbouwkundig plan en op te stellen bestemmingsplan zal hier voldoende aandacht aan moeten worden besteed.

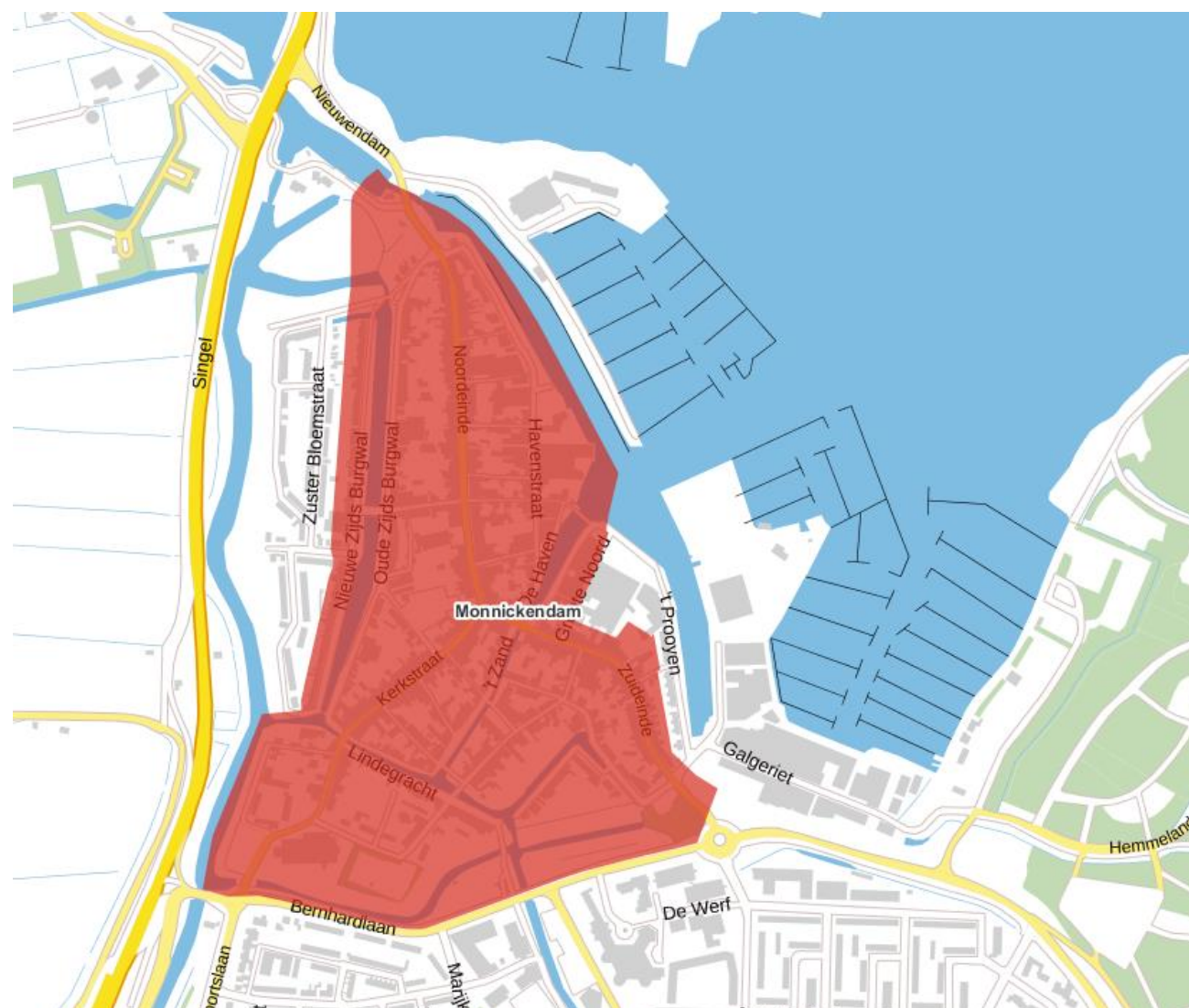
15.2.3 Beschermde stads- en dorpsgezicht Monnickendam

Gezicht Monnickendam is een van rijkswege beschermd stads- en dorpsgezicht in Monnickendam. Het gebied is op 24 juli 1970 definitief aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht en beslaat een oppervlakte van 28,6 hectare. De gezichtsbescherming richt zich op de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waardering van een gebied en wil het toekomstig functioneren daarvan veiligstellen.

Het beschermd stads- en dorpsgezicht heeft geen directe consequenties voor de ontwikkeling van het Galgeriet omdat de bescherming is gericht op ontwikkelingen binnen de begrenzing van het gezicht. Echter, in het kader van het bestemmingsplan zal wel moeten worden onderbouwd op welke wijze rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarde van het beschermd stads- en dorpsgezicht.

15.2.4 Waterlandse Zeedijk (provinciaal monument)

De Waterlandse Zeedijk maakt onderdeel uit van de Noorder IJ- en Zeedijken die Zeevang en Waterland door de eeuwen heen beschermd hebben tegen het water van de voormalige Zuiderzee. De dijk bevat sporen van de strijd tegen het water. Dit is te zien aan het bochtige tracé en de braken (zoals de wielen daar genoemd worden) die het gevolg zijn van dijkdoorbraken. Tenslotte vormen de buitendijkse landen een essentieel onderdeel van de oudste vorm van een dijkverdedigingssysteem waarbij men buiten de dijk voorland liet liggen om de slag van het water te breken. Ook is de dijk van historisch-morfologische betekenis vanwege het verschillende materiaalgebruik (aarde, wier en steen) en de vorm dat door herstelwerkzaamheden, ophogingen en afgravingen in de loop van de tijd ontstaan is. Tenslotte vormen de dijken van de IJ- en Zeedijken een beeldbepalend element in het Noord-Hollandse Polderlandschap.



Figuur 15.2 - Beschermd stads- en dorpsgezicht Monnickendam

De dijk is aangewezen als provinciaal monument en is beschermd op basis van de provinciale monumentenverordening. Het is verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen. Daarnaast is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning

- het monument te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;
- een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken, op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht;
- werkzaamheden aan de fundering of riolering van een beschermd monument te verrichten zonder voorafgaand archeologisch onderzoek



Figuur 16.1 – Verkeer – huidige situatie

16 Verkeer en parkeren

16.1 Kader

Met de voorgenomen herontwikkeling is in een vroeg stadium inzicht nodig in de wijze hoe de verkeersafwikkeling kan plaatsvinden en het parkeren wordt ingepast.

16.2 Analyse

16.2.1 Bestaande situatie

Galgeriet is een bedrijventerrein dat zowel aan de West- als aan Oostzijde wordt ontsloten. Aan de Westzijde wordt Galgeriet ontsloten via Zuideinde langs de monumentale kern richting de rotonde in de N 518. Aan de Oostzijde wordt Galgeriet ontsloten via Hemmeland naar de N 518.

Momenteel zijn er in de haven twee jachthavens die tezamen 1100 ligplaatsen beheren. De ene jachthaven wordt voor het verkeer inclusief parkeren ontsloten via de monumentale kern en de andere jachthaven wordt ontsloten via Hemmeland.

De monumentale kern kent een tekort aan parkeerplaatsen conform de huidige regelgeving. Mede door het grote aantal toeristen dat de kern bezoekt dient Galgeriet als uitvalsbasis voor pieken in de vraag naar parkeerplaatsen.

16.2.2 Toekomstige situatie

In het stedenbouwkundig schetsplan van 25-01-2018 is de nieuwe ontsluiting van het Galgeriet aangepast. Het uitgangspunt is dat Galgeriet in de toekomst niet wordt ontsloten via Zuideinde. Het onderzoek richt zich op een vijfde aftakking van de rotonde waardoor de monumentale kern wordt ontlast van verkeersbewegingen.

Voor wat betreft verkeer de volgende aandachtspunten:

De aftakking van de rotonde naar het Oosten, de N518 is een provinciale weg. De rotonde en de overige aftakkingen zijn van de gemeente. Voor een vijfde aftakking tussen de Waterlandse Zeedijk (provinciale weg) en het Zuideinde van de gemeente vereist afstemming tussen provincie en gemeente.

16.2.3 Lengteprofiel

Aandachtspunt is de lengte van de nieuwe ontsluitingsweg tussen rotonde en te kruisen dijk, zie bijlage 1. Tussen het fietspad rond de rotonde en de verlaagde dijk (de dijk moet minimaal NAP + 2,2 m zijn, conform de verlaagde dijk bij Hemmeland) ontstaat een steile helling van minimaal 6,5%. Onderaan deze helling bij het fietspad maakt deze helling een sterke knik met het stuk weg tussen het fietspad en de rotonde. Dit zal moeten worden opgelost in de nieuw te dimensioneren wegprofiel. Anders kunnen voertuigen met een lage bodemhoogte of voertuigen met een lange voor- en/of achterzijde zich hier vastrijden of schade oplopen.



Figuur 16.2 – Verkeer – bestaande hoogtes t.o.v. NAP

Het verdient de voorkeur om in het overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier na te gaan of de waterkering ter plaatse van de vijfde ontsluiting verder verlaagd kan worden dan naar 2.20 + N.A.P.

Afmeting voertuigen

Grote voertuigen zoals een vrachtauto of touringcar kunnen niet in 1 keer rechtsaf vanaf de N518 naar Zuideinde, maar moeten eerste de rotonde rondrijden om goed uit te komen bij de nieuwe ontsluitingsweg, zie bijlage 2.



Figuur 16.3 – Verkeer – route naar nieuwe ontsluitingsweg voor grote voertuigen

Onderzocht dient te worden of de ontsluiting van Galgeriet ontworpen kan worden als een vernieuwde vierde aftakking door wellicht Zuideinde af te waarderen door dat verkeer af te wikkelen via het nieuwe plan Galgeriet.

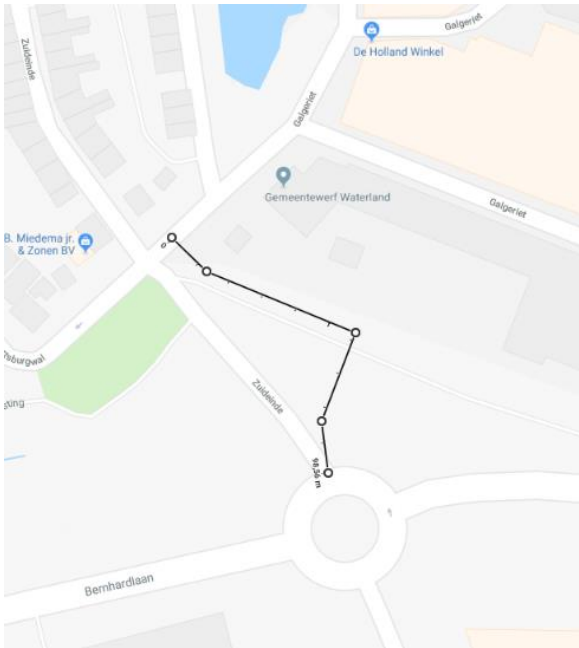
16.2.4 Ontwerp aansluiting op rotonde

Een vijfde aftakking zal niet haaks staan op de N518, maar is sterk verdraaid waardoor deze een scherpe hoek maakt met de Waterlandse Zeedijk. Deze wijze van aansluiten op een rotonde voldoet niet aan de richtlijnen voor de inrichting en vormgeving van een normale rotonde. De rotonde zal opnieuw worden ontworpen om dit probleem op te lossen.

Overleg tussen gemeente en provincie is van invloed op het eindontwerp.

Daarnaast hebben de volgende partijen invloed op dit besluit:

• Rijkswaterstaat	Inzake wel/niet aantasten Stelling van Amsterdam
• Provincie NH	Inzake wel/niet aantasten monument (de dijk heeft status monument) Inzake ontwerp en beheer “eventueel” nieuw aan te leggen vijfde tak op de rotonde.
• Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Inzake doorkruisen waterkering
• Gemeente Waterland	Inzake verrichten van werkzaamheden in grond met archeologische verwachtingswaarde



16.3 **Capaciteit N 518**

De huidige verkeersintensiteit op de Waterlandse Zeedijk/ Bernhardlaan is relatief laag. In 2016 bedroeg de gemiddelde werkdagintensiteit op de N518 tussen Gouw en Dijkeinde circa 3150 mvt/etmaal (bron: provincie NH). Dit betekent naar schatting een gemiddelde werkdagintensiteit op de Bernhardlaan tussen Zuideinde en Pierebaan van 6000 a 7000 mvt/etmaal. De bouw van 600 woningen op Galgeriet levert, met de vuistregel van 6 ritten/woning/etmaal op een gemiddelde werkdag, circa 3600 mvt/etmaal op. Het verdwijnen van de bedrijven aan Galgeriet zorgt voor een daling van de ritproductie met naar schatting 1000 mvt/etmaal. Netto hebben we het over een ritproductie van circa 2600 mvt/etmaal. Deze 2600 mvt/etmaal zullen grotendeels (circa 90%) via de Bernhardlaan rijden; dat zijn 2300 mvt/etm. Op de Bernhardlaan ten oosten van de Nieuwpoortslaan ontstaan naar verwachting geen afwikkelingsproblemen. Voor de kruispunt Bernhardlaan-Nieuwpoortslaan en Bernhardlaan-N247 ligt dat mogelijk anders. Nader onderzoek is nodig.

16.4 Parkeren

De parkeerbalans is gebaseerd op het parkeerbeleid van de gemeente Waterland (bron: beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland, d.d. 19 december 2017). Hierbij wordt verwezen naar de richtlijnen in de CROW-uitgave “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”. De richtlijnen over dubbelgebruik van deze uitgave zijn gehanteerd voor het bepalen van de parkeerbalans. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor dubbelgebruik voor 100 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers van de binnenstad. Hiervoor zijn we uitgegaan van twee doelen, waarvan de dubbelgebruik-cijfers gemiddeld zijn, namelijk horeca (restaurant) en detailhandel.

Parkeerbalans 2018									
Parkeerbehoefte plan Galgeriet op basis van normen Gemeente Waterland, met dubbelgebruik									
Conceptprogramma	eenheid	parkeerplaatsen	per eenheid	eenheid	aantal plaatsen	werkdag	avond	Zaterdag	koopavond
appartement sociaal (plus)	240	1,30	1	woning	312	156	312	187	250
appartement koop vrije sector	114	1,40	1	woning	160	80	160	96	128
herenhuis grondgebonden koop	216	1,50	1	woning	324	162	324	194	259
grote appartementen koop	30	1,50	1	woning	45	23	45	27	36
bezoekers woningen	600	0,30	1	woning	180	36	144	108	126
bezoekers stad	100	1,00	1	parkeerplaats	100	50	85	100	40
horeca overig (café bar cafetaria)	1.200	5,00	100	m2	60	18	60	36	45
supermarkt (full service)	1.200	4,70	100	m2	56	34	23	56	45
overig (wijkcentrum gemiddeld)	500	3,40	100	m2	17	10	2	17	13
Totaal op openbaar terrein					1254	568	1154	822	941

Uit de bovenstaande tabel wordt duidelijk dat op de gewone doordeweekse avond er sprake is van het grootste aantal parkeerders. Het plan heeft dus 1154 parkeerplaatsen nodig, wanneer er sprake is van volledig dubbelgebruik van de parkeerplaatsen binnen het plangebied. Zonder dubbelgebruik zijn er 1254 parkeerplaatsen nodig, dus 100 plaatsen meer. Belangrijk is om de parkeergarages zodanig te situeren dat de loopafstand tussen woning en parkeergarage maximaal 100 meter bedraagt.

17 Milieueffectrapportage

17.1 Kader

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door de voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) reeds aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten geldt direct een m.e.r.-plicht.

Ook zijn in het Besluit m.e.r. activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Deze zijn beschreven in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Om te bepalen of er bij deze activiteiten uit onderdeel D sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen dient hiervoor per geval een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

17.2 Analyse

De transformatie van bedrijventerrein het Galgeriet is niet m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Het aantal woningen (< 2.000) en de voorlopige resultaten uit het natuuronderzoek geven geen aanleiding om een m.e.r.-beoordeling of PlanMER uit te voeren. Omdat de activiteit wel in het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen (categorie D11.2) is wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling (VVM) nodig. In deze VVM wordt bepaald of er ten aanzien van dit voornemen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen die vereisen dat door het bevoegd gezag een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure dan wel een volledige m.e.r.-procedure conform de Wet milieubeheer moet worden doorlopen.

Categorie D10.1 van het Besluit-m.e.r. gaat onder meer over de aanleg, wijziging of uitbreiding van jachthavens. Hierbij geldt als één van de drempelwaarden dat sprake is van 100 ligplaatsen of meer. In dit geval betreft een onderdeel van het plan de wijziging van een jachthaven met 100 ligplaatsen of meer. Op grond hiervan is voor de wijziging van de jachthaven een m.e.r.-beoordeling nodig.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld.

In de aanmeldnotitie wordt een beschrijving gegeven van de kenmerken van de activiteit en de plaats van de activiteit. Vervolgens wordt ingegaan op de kenmerken van de gevolgen van de activiteit. Hierbij wordt gekeken of er mogelijk (belangrijke) nadelige milieugevolgen ontstaan en of er verzachtende (mitigerende) en compenserende maatregelen kunnen worden genomen om eventueel het milieueffect te verminderen of teniet te doen.

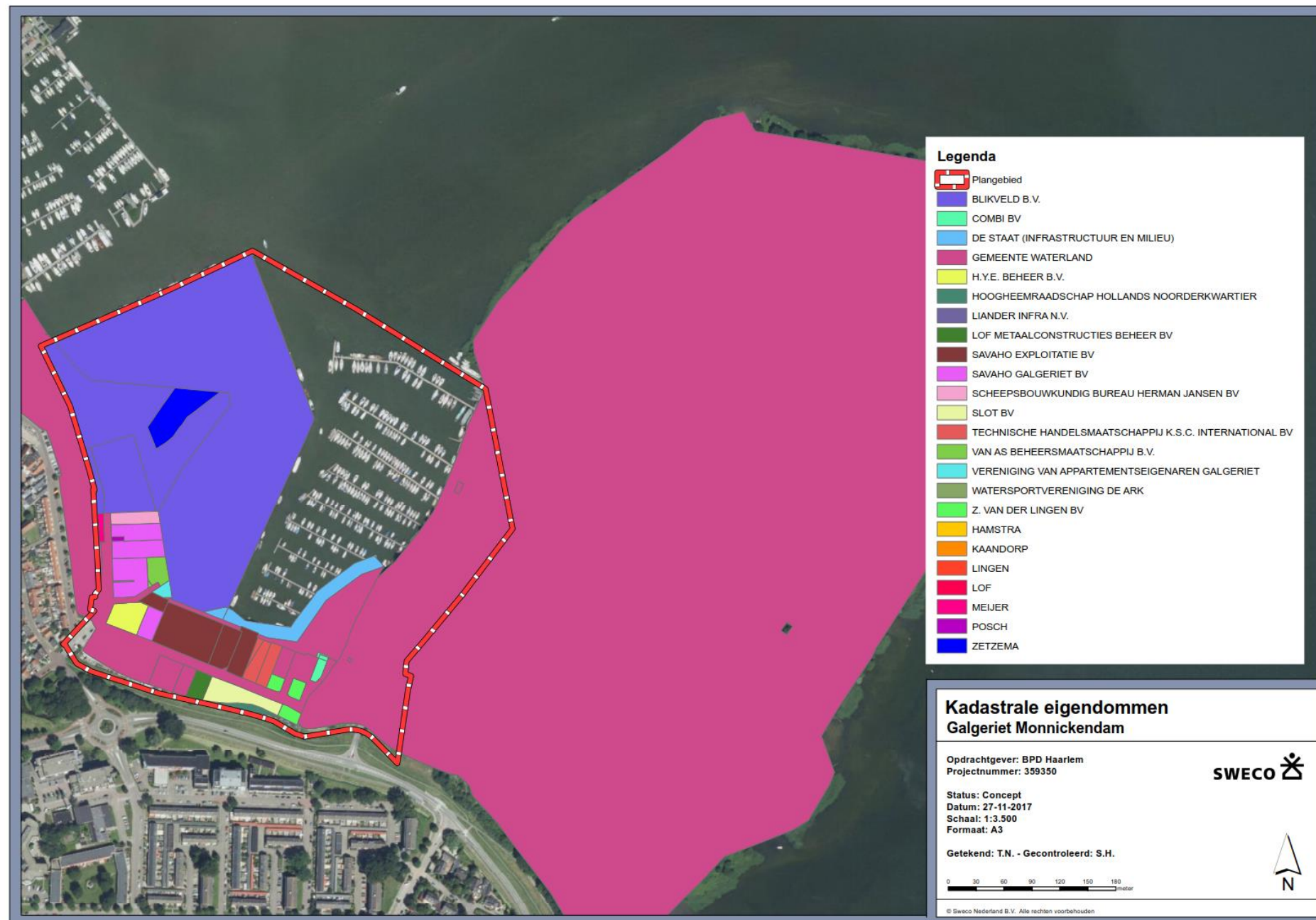
17.3 Conclusie

De transformatie van het bedrijventerrein Galgeriet is niet m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Wel dient een vormvrij m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld. Voor de wijziging van de jachthaven geldt dat deze activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig is omdat sprake is van meer dan 100 ligplaatsen. Voor een project waarbij een m.e.r.-beoordeling (zowel vormvrij als niet-vormgvrij) aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld. Het ligt voor de hand om één aanmeldnotitie op te stellen voor het totale plan om de integrale milieu-effecten van de totale voorgenomen ontwikkeling op een goede wijze in beeld te brengen.

Figuur 16.2 – Verkeer – toekomstige situatie

BIJLAGEN

Hfst in QS	Thema	Risico	Effect	Beheersmaatregel	Weging risico - effect (1 = laag, 5 = hoog)
4	Bodem	Bodem op een aantal locaties sterk verontreinigd.	Kosten	Saneren, verontreinigde grond indien mogelijk gebruiken onder garages. Bodemonderzoek uitvoeren.	4
5	Water	Bouwen nabij waterkering (profiel van vrije ruimte)	Invloed op ontwerp	Langs waterkering parkeren op maaiveld, overleg met HHNK	4
		Dempen water Markermeer	Invloed op ontwerp / kosten	Overleg met RWS	3
		Afvoer hemelwater op Markermeer	Kosten	Overleg met RWS, indien nodig waterzuiverende voorzieningen	1
		Waterveiligheid ivm buitendijkse ligging	Invloed op ontwerp / kosten	Waterbewust bouwen, overleg met HHNK/RWS	2
6	Hoogteligging en geotechniek	Damwanden vervangen of aanpassen	Kosten	Nadere inspectie en inmeten	3
		Zettingen	Kosten	Tijdig maatregelen treffen	1
7	NGE's	Opruimen NGE's	Kosten	Onderzoek uitvoeren	1
8	Archeologie	Archeologische waarden	Kosten	Onderzoek uitvoeren	1
9	Kabels en Leidingen	Verplaatsen trafo's	Kosten	nvt	1
10	Natuur	Invloed op Natura 2000	Invloed op ontwerp	Onderzoek uitvoeren	1
		Invloed op NNN (nee, tenzij principe)	Invloed op ontwerp	Onderzoek uitvoeren	5
		Beschermde soorten	Kosten	Onderzoek uitvoeren	1
11	Wegverkeerslawaaï	Geluidwerende maatregelen	Kosten	Onderzoek uitvoeren	1
12	Luchtkwaliteit	nvt			
13	Externe veiligheid	nvt			
14	Milieuzonering	Geen afspraken met bedrijven in hoge milieucategorie	Invloed op ontwerp/kosten/planning	Bedrijven in hoge milieucategorieën stimuleren tot verplaatsing. Zonodig maatwerkvoorschriften treffen.	5
15	Cultuurhistorie	Cultuurhistorische waarde dijk	Invloed op ontwerp		2
16	Verkeer en parkeren	Beschikbare ruimte parkeren	Invloed op ontwerp	Ontwerpopgave	3
17	Milieueffectrapportage	m.e.r.-procedure nodig	Planning	m.e.r. beoordeling uitvoeren	2



Kadastrale eigendommen