Galgeriet

Stedenbouwkundig

28 januari 2019



Gemeente Waterland

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 1

1. Inleiding 3

1.1. Aanleiding 3

1.2 Doelstelling 3

1.3 Leeswijzer 3

2. Plangebied 4

2.1 Afbakening 4

2.2 Historie 4

2.3 Afbakening 5

3. Beleidskaders 6

3.1 Rijksbeleid ..... 6~~6~~

3.2 Provinciaal beleid ..... 6~~6~~

3.3 Gemeentelijk beleid ..... 7~~7~~

3.4 Overig relevant beleid ..... 7~~7~~

4. Gebiedsaspecten 9

4.1 Verkeer en parkeren 9

4.2 Geluid 9

4.3 Luchtkwaliteit 9

4.4 Externe Veiligheid 10

4.5 Bodem 10

4.6 Niet gesprongen explosieven 10

4.7 Water 10

4.8 Kabels & leidingen 11

4.9 Ecologie 12

4.10 Milieuzonering ..... 13~~13~~

4.11 Archeologie en cultuurhistorie ..... 14~~13~~

4.12 Duurzaamheid ..... 14~~14~~

5. Stedenbouwkundig plan ..... 15~~15~~

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Gemeente Waterland is voornemens het verouderde en grotendeels leegstaande bedrijventerrein het Galgeriet net buiten de stadsmuren van Monnickendam te transformeren tot een gemengd woon-werkgebied met ruimte voor recreatie en ontspanning. Het is een unieke locatie aan de Gouwzee, een zijtak van het Markermeer. De transformatie moet een kwaliteitsimpuls geven aan Monnickendam. Om dit doel te bereiken heeft de gemeente Waterland de kans aangegrepen om vooruitlopend op de Omgevingswet te experimenteren met de flexibiliteit en vernieuwde wijze van werken die de nieuwe wet zal bieden. Deze flexibiliteit komt voort uit de Crisis- en Herstelwet (Chw) en er wordt een bestemmingsplan verbrede reikwijdte opgesteld voor het plangebied.

1.2 Doelstelling

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) is een voorloper op het (ontwerp)-bestemmingsplan verbrede reikwijdte. In het SPvE worden alle uitgangspunten ten aanzien van programma, functies, milieuaspecten en financiële haalbaarheid uiteengezet. Er wordt een beleidskader geschetst met daarin de planologische mogelijkheden en er wordt een richtlijn opgesteld hoe het Galgeriet er uiteindelijk uit moet komen te zien. De werkelijk concrete invulling van het gebied volgt pas in een later stadium.

1.3 Leeswijzer

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 gaat in op het plangebied, de historie ervan en het huidig gebruik.
- Hoofdstuk 3 zoomt in op vigerend beleid: rijksbeleid, provinciaal beleid, gemeentelijk beleid en overig beleid dat relevant wordt geacht voor het Galgeriet.
- Hoofdstuk 4 belicht de milieuaspecten en de wettelijke (on)mogelijkheden die hieraan gekoppeld zijn.
- Hoofdstuk 5 gaat de stedenbouwkundige uitgangspunten, de filosofie als het ware, van het Galgeriet

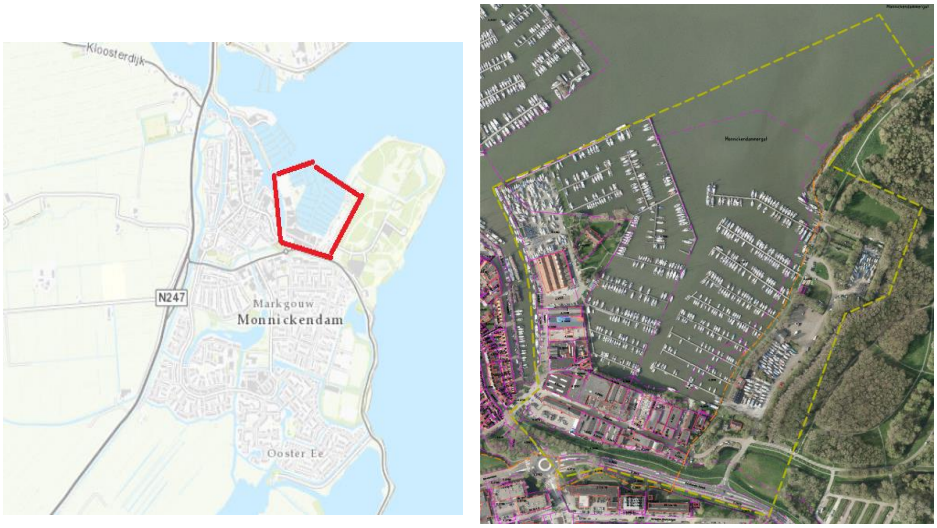
2. Plangebied

Dit hoofdstuk behandelt het plangebied in ruimere zin. Het laat zien waar het plangebied ligt, wat de historie van het Galgeriet binnen Monnickendam en de regio is, en hoe het gebied tegenwoordig gebruikt wordt.

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

2.1 Afbakening

Het Galgeriet is een voormalig bedrijventerrein ten oosten van de historische binnenstad van Monnickendam. Het wordt afgebakend aan de westzijde door deze binnenstad. Aan de noordzijde ligt water dat leidt naar het Gouwzee, dat op haar beurt weer leidt naar het Markermeer. Ten oosten van het plangebied ligt een groen recreatiegebied met bossen, wandelpaadjes en een deel van de jachthaven. Aan het zuiden wordt het plangebied afgeschermd door de Waterlandse Zeedijk ~~waarbuiten~~waar achter enkele moderne woonwijken zijn. Figuur 2.1 geeft het plangebied aan in de context van Monnickendam.



Figuur 2.1: Galgeriet (rood) bij Monnickendam – en plangebied (gele stippellijn).

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

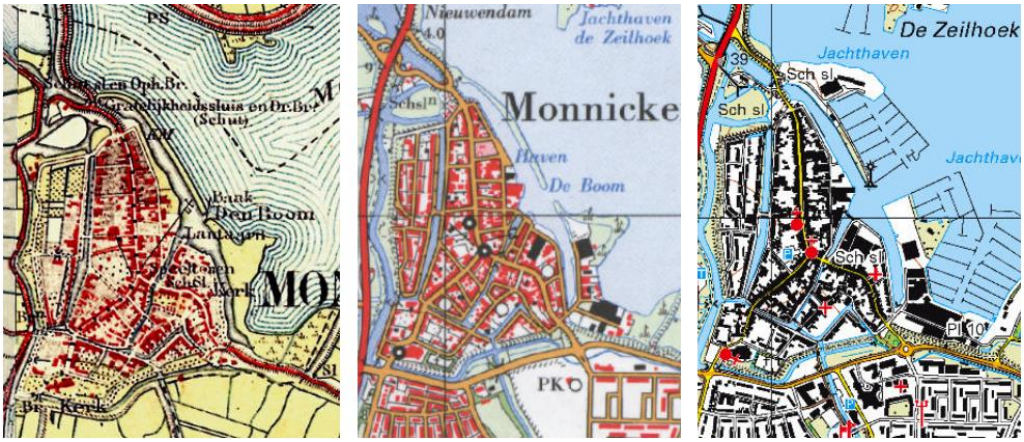
2.2 Historie

Monnickendam is een stad die in de 14e eeuw is ontstaan. De oorspronkelijke stedelijke structuur is bewaard gebleven. Nog steeds wordt de entree van de stad gevormd door drie oorspronkelijke hoofdstraten, namelijk het Noordeinde, het Zuideinde en de Kerkstraat. Het Noordeinde en het Zuideinde fungeren als dijken. Het dijkkarakter van deze wegen is nog herkenbaar door een verkaveling met lange smalle percelen haaks op deze wegen en een stegenpatroon in dezelfde richting. Kenmerkend zijn de laag gelegen stoepen als gevolg van de door dijkophoging hoger gelegen rijweg.

Het bedrijventerrein het Galgeriet is ten oosten van de bebouwde kom van de historische kern van Monnickendam ontstaan. De eerste bebouwing ontstond aan het begin van de jaren ’60 aan de westzijde van het Galgeriet. Aan het eind van dit decennium was het Galgeriet vrijwel geheel verkaveld. Sinds het begin van de jaren negentig is het bedrijventerrein nagenoeg geheel bebouwd en is er geen uitgeefbare grond meer beschikbaar. In het afgelopen decennium is er op het Galgeriet langzaamaan steeds meer

leegstand ontstaan. De huidige plannen voorzien in een revitalisering van het terrein naar een gemengd woon-werkgebied.

Hieronder in figuur 2.2 een topografisch overzicht van Monnickendam en het Galgeriet door de 20e eeuw heen.



figuur 2.2: Monnickendam en het Galgeriet in 1900, 1950 en 2014 (www.topotijdreis.nl).

2.3 Afbakening

Tegenwoordig staat een deel van de bedrijven van het Galgeriet leeg. De grootste huidige gebruikers van het gebied zijn de jachthavens die gezamenlijk ongeveer 1.1~~5~~05 ligplaatsen aanbieden, en andere nautische bedrijvigheid. Ook is er recentelijk de Bierderij geopend: een bierbrouwerij die tijdelijk gebruik maakt van een leegstaande loods. Vooral het zuidelijk deel van het plangebied, grenzend aan de Waterlandse Zeedijk, is een homogeen gebied met laagbouw bedrijfspanden. Het gaat hier om loodsen, een landbouwmachinebedrijf, een zandstraalbedrijf, enzovoorts. In het toekomstig eindbeeld van Galgeriet wordt slechts een deel van de huidige functies behouden. Het betreft de functies die geen grote richtafstanden hebben met betrekking tot de milieucategorisering. Horeca maakt een gebied gedurende grote delen van de dag levendig en behoedt het Galgeriet voor het verworden van een gebied met een monocultuur. De jachthavens worden samengevoegd en zal hierdoor moeten inkrimpen in het aantal ligplaatsen, waarbij een uitruil van ligplaatsen en jachthaven-specifieke activiteiten naar de overzijde zal plaatsvinden.

3. Beleidskaders

Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van het relevante beleid en de beleidskaders die van invloed zijn op de transformatie van het Galgeriet. Het hoofdstuk is onderverdeeld in rijksbeleid, provinciaal beleid, gemeentelijk beleid en overig relevant beleid. Voor het bestemmingsplan verbrede reikwijdte wordt deze lijst uitgebreid op een meer gedetailleerd niveau.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
De SVIR is 2012 vastgesteld en is een kaderstellend beleidsdocument op rijksniveau. Hierin zijn enkele beleidsuitgangspunten opgesteld die van toepassing zijn op het Galgeriet. Zo maakt Monnickendam onderdeel uit van de metropoolregio Amsterdam. De bereikbaarheid binnen de metropoolregio wordt in de SVIR als nationaal belang aangeduid. Ook de versterking van de primaire waterkering aan het Markermeer als onderdeel van hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) en de verbetering van de ecologische kwaliteit van Natura 2000-gebied Markermeer-IJmeer wordt als nationaal belang aangeduid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
In het Barro staan de regels die de beleidsruimte van andere overheden inperken daar waar er sprake is van nationale belangen. Hiermee wordt de juridisch borging van het nationaal ruimtelijke beleid geborgd. Hierin worden onder andere de primaire waterkeringen genoemd die door Monnickendam lopen, en het Natuurnetwerk Nederland dat deels overlapt met het plangebied.

Nationaal waterplan
Het waterplan heeft als belangrijkste doelstelling om Nederland een veilige en leefbare delta te houden voor in de toekomst. Overheden hebben afgesproken dat uiterlijk vanaf 2020 klimaatbestendig en waterrobuust inrichten onderdeel van het beleid en ontwikkelingen moet zijn.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040
De provinciale structuurvisie van Noord-Holland dateert uit 2010 en heeft tot 2015 enkele wijzigingen gezien. In de structuurvisie staan enkele provinciale belangen wat betreft ruimte genoemd die voor het Galgeriet van toepassing zijn:

- Het behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad;
- het behoud en ontwikkeling van verkeer en vervoernetwerken;
- voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
- gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;
- bescherming tegen overstromingen en wateroverlast;
- schoon drink-, grond- en oppervlaktewater;
- ruimte voor het opwekken van duurzame energie

Provinciale woonvisie 2010-2020
In de Provinciale woonvisie 2010-2020 worden enkele speerpunten genoemd waar de gemeenten een vertaling van moeten opstellen. Hierin zijn enkele speerpunten voor Monnickendam van toepassing:

- Stimuleren van wonen boven winkels
- Streven naar een gevarieerd woonaanbod voor jong en oud
- Ruimte bieden voor (specifieke) woonwensen

- Stimuleren van energiemaatregelen in nieuwbouw en bestaande bouw
- Zorgvoorzieningen bereikbaar voor zorgvragers
- Mogelijk maken dat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen.

Watervisie 2021
De Watervisie 2021 is een ambitiedocument dat ingaat op de problematiek van hoogwater, duurzaamheidsinpassingen, risico's en economische kansen voor wateropgaven. De visie stelt dat gemeenten in hun bestemmingsplannen moeten verantwoorden hoe ze omgaan bij ontwikkelingen in gebieden met een overstromingsrisico en hoe het beheer en onderhoud wordt geregeld. Deze verantwoording moet volgens de Watervisie losstaan van de gebruikelijke Watertoets. Daarnaast wordt gesteld dat het risico van buitendijks bouwen – zoals het geval is bij het Galgeriet – voor de gemeente/projectontwikkelaar is.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Waterland 2030
De omgevingsvisie Waterland 2030 is vastgesteld op 9 maart 2017. Deze visie positioneert Waterland als tuin van de regio, waar recreatie en landelijk wonen en werken de boventoon voeren. Hier wordt onderscheid gemaakt tussen het polderland en het waterlandschap van het Markermeer en de Gouwzee. De visie behandelt enkele kernprincipes die gelden voor Waterland. Hier komen onderwerpen als waterrobuust bouwen, beperking van overlast door toerisme, cultuurhistorisch beschermde stadsgezichten, en ecologische bescherming aan bod.

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

Duurzaamheidsagenda 2015-2018
De duurzaamheidsagenda 2015-2018 is een beleidsdocument dat aanzet tot verdergaande toepassing van duurzame bouw- en beheermethodes. De ambitie is om als gemeente in 2050 energieneutraal te opereren. Deze urgentie betekent dat er nu al moet worden voorgesorteerd op duurzaam energiegebruik in nieuwe gebouwen en vervuilend verkeer zoveel mogelijk te ontmoedigen. Een mogelijkheid hiertoe is het gebruik van oppervlaktewater voor het verwarmen van de toekomstige woningen van Galgeriet.

Toeristische Visie 2015-~~2015~~2025
De Toeristische Visie 2015-2025 is vastgesteld op 26 mei 2015. Hierin worden enkele speerpunten genoemd die voor de gemeente Waterland belangrijk zijn. Er wordt gepleit voor: een verbetering van de toeristische infrastructuur; een eenduidige citymarketing; het bestaand toeristisch aanbod verbeteren en deze verbetering stimuleren; waterrecreatie meer onder de aandacht brengen; en verblijfsaccommodaties realiseren met oog voor de bewoners van Waterland.

3.4 Overig relevant beleid

Beheersverordening Galgeriet 2013
Het vigerend beleid voor het Galgeriet is de Beheersverordening Galgeriet 2013. Deze is destijds opgesteld omdat er nog geen zicht was op een transformatie van het gebied, mede door het ontbreken van financiële middelen en maatschappelijke noodzaak. Hierom is de toenmalige huidige situatie van het Galgeriet 'vastgelegd'. Met het nieuwe beoogde bestemmingsplan verbrede reikwijdte gaat het slot eraf en worden er nieuwe ontwikkelingen toegestaan.

Beleidsnota Waterkeringen 2012-2017
De Beleidsnota Waterkeringen 2012-2017 gaat in op de verantwoordelijkheden van het HHNK ten aanzien van waterveiligheid, beheer en onderhoud aan waterkeringen en het medegebruik van de waterkeringen. Belangrijk voor de gemeente Waterland zijn de voorwaarden waaronder medegebruik van waterkeringen mogelijk zijn volgens het "nee, tenzij"-principe. Medegebruik is in principe niet toegestaan, maar er kunnen

Met opmaak: Onderstrepen

wel uitzonderingen gemaakt worden als er sprake is van zwaarwegend maatschappelijk belang of wanneer er geen redelijke alternatieve locatie beschikbaar is.

Keur 2016 en leggers 'primaire waterkeringen' en 'regionale waterkeringen'

In de Keur staan de regels die het HHNK hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Die regels zijn onderverdeeld in gebodsbepalingen (wie pleegt welk onderhoud), verbodsbepalingen (ter voorkoming van ongeoorloofd wijzigen van waterstaatswerken) en gedoogplichten (beschrijving van verplichtingen voor landeigenaren). De bijgeleverde leggers bepalen waar deze geboden en verboden van toepassing zijn. Voor Galgeriet geldt dat de primaire waterkering in het zuiden van het plangebied ligt.

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

Waterprogramma 2016-2021

In het Waterprogramma 2016-2021 wordt richting gegeven aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Speerpunten zijn veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon water. Sterke waterkeringen blijven bepalend voor waterveiligheid. De kans op een overstroming en de mogelijke gevolgen bepalen het gewenste veiligheidsniveau. Dat biedt ruimte voor innovatieve oplossingen.

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

4. Gebiedsaspecten

Dit hoofdstuk behandelt de wettelijk mogelijkheden en belemmeringen van de gebiedsaspecten. Dit is gedaan op basis van een eerste quickscan van Sweco (d.d. 15-02-2018) waarin bekeken is welke belangrijke randvoorwaarden meegenomen diende te worden in het SPvE. In het kader van het bestemmingsplan verbrede reikwijdte volgen op termijn nog uitgebreidere, geactualiseerde onderzoeken. Het is hier van belang te realiseren dat voor bepaalde werkzaamheden een vergunningsplicht geldt. Deze vergunningen zullen in de loop van de omgevingsplanprocedure aangevraagd worden.

4.1 Verkeer en parkeren

Het Galgeriet moet een goed ontsloten, maar geen autorijk gebied worden. Belangrijke uitgangspunt is dat de supermarkt goed ontsloten moet worden en dat vrachtverkeer er soepel kan laden en lossen. Daarnaast wordt het Galgeriet autoluw ingericht, waarbij de hoofdinfrastructuur het gemotoriseerde verkeer afwikkelt naar parkeergarages. Deze parkeergarages zijn vooral bedoeld voor bewoners. ~~Voor het bezoekersparkeren bovengronds wordt een lage norm van maximaal 0,3 gehanteerd.~~

Momenteel wordt er verder onderzocht hoe de verkeersafwikkeling in het gebied en net buiten het gebied op de meest optimale manier wordt vormgegeven.

4.2 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient de geluidbelasting afkomstig van 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.

Stedenbouwkundig kan door slimme aanpassingen aan gevels of materiaalgebruik het binnen-niveau lager worden gehouden dan het wellicht op de gevel is. Dit soort oplossingen zorgen ervoor dat geluidscontouren minder een stempel drukken op het eindresultaat.

4.3 Luchtkwaliteit

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. Op grond van de ’Regeling niet in betekenende mate’ kan gesteld worden dat het aantal te realiseren woningen en het daardoor extra gegenereerde verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

4.4 Externe Veiligheid

Externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van 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).

Er zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig in de omgeving van het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied bevindt zich buiten het invloedgebied van LPG-vulpunten. Het vervoer van gevaarlijke stoffen vormt geen knelpunt voor het onderzoeksgebied. De N518 is niet aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. De Risicokaart van Nederland toont aan dat er op 800 meter van het Galgeriet buiten de bebouwde kom een buisleiding ligt.

4.5 Bodem

Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. De in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken zijn niet meer actueel. Antea Group zal bodemonderzoek verrichten waaruit naar voren komt of en welke gronden vervuild zijn en welke impact dit heeft op de ontwikkelingen van het Galgeriet. Daarnaast is een waterbodemonderzoek relevant voor de gedeeltelijke demping van de jachthaven.

4.6 Niet gesprongen explosieven

De gemeente Waterland geldt niet als risicovol gebied ten aanzien van niet gesprongen explosieven. Dit betekent dat er niet verwacht wordt dat er niet gesprongen explosieven bij grondwerkzaamheden gevonden zullen worden.

4.7 Water

Het plangebied ligt buitendijks. Hierdoor is er geen bescherming tegen overstromingen. In beginsel is dit niet erg; buitendijkse plangebieden komen vaak voor in Nederland. De te realiseren gebouwen moeten echter bedacht zijn op mogelijke hoge waterstanden die eens in de 3.000 jaar kunnen voorkomen. Rijkswaterstaat legt de verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemers en de gemeente Waterland die gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het borgen van deze waterveiligheid. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de brochure *Waterveiligheid Buitendijks* (d.d. juli 2012).

Voor het plan betekent het feit dat delen buitendijks liggen dat wegen, gebouwen en de hoofdinfrastructuur 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. Om de overlast van regenwater te beperken zullen de inritten van de parkeergarage te situeren aan de hooggelegen wegen van NAP+2,5 meter. Figuur 4.1 toont het gebied dat door de waterkering in beschermd gebied ligt, en dus welk gedeelte niet. Vanuit de Provinciale ruimtelijke verordening, 2017, wordt onder artikel 8a Meerlaagse Veiligheid gesteld dat een slimme ruimtelijke en stedenbouwkundige inrichting de gevolgen van een overstroming aanzienlijk kunnen beperken. Tevens wordt gevraagd om maatregelen en voorzieningen te treffen om deze risico's van en bij overstromingen voorkomen of te beperken.

~~Het plangebied ligt buitendijks. Hierdoor is er geen bescherming tegen overstromingen. In beginsel is dit niet erg; buitendijkse plangebieden komen vaak voor in Nederland. De te realiseren gebouwen moeten echter bedacht zijn op mogelijke hoge waterstanden die eens in de 3.000 4.000 jaar kunnen voorkomen. De initiatiefnemers en de gemeente Waterland zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het borgen van deze waterveiligheid. Voor het plan betekent dit dat wegen, gebouwen en de hoofdinfrastructuur 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. Om de overlast van regenwater te beperken zullen de inritten van de parkeergarage aan de hooggelegen wegen van ca. NAP+2,5 meter. Figuur 4.1 toont het gebied dat door de waterkering in beschermd gebied ligt, en dus welk gedeelte niet. Vanuit de Provinciale ruimtelijke verordening, 2017, wordt onder artikel 8a Meerlaagse Veiligheid gesteld dat een slimme ruimtelijke en stedenbouwkundige inrichting de gevolgen van een overstroming aanzienlijk kunnen beperken. Tevens wordt gevraagd om maatregelen en voorzieningen te treffen om deze risico's van en bij overstromingen voorkomen of te beperken.~~



figuur 4.1: ~~Beschermde zone door de waterkering (groen).~~Ligging Primaire waterkering inclusief bijbehorende beschermingszone (Bron: Sweco, 2018).

Belangrijk onderdeel van het plan is de demping van een deel van de Gouwzee. Landaanwinning is geen onderdeel van het Besluit m.e.r. – niet in de C-lijst en niet in de D-lijst. In het vigerend Nationaal Waterplan (2016-2021) worden buitendijkse ontwikkelingen nauwelijks benoemd, terwijl dit in het Nationaal Waterplan (2009-2015) een grotere rol speelde. Hierin wordt gesteld dat buitendijkse ontwikkelingen een positieve uitwerking op ecologie en (water)veiligheid moeten hebben.

Gezien er met het plan verharding voor verharding terugkomt, is er per saldo geen toename van de verharding. Dit betekent dat er niet gecompenseerd hoeft te worden. Door landaanwinning neemt de hoeveelheid verharding wel toe. Ook voor het te dempen onderdeel van het plan is echter geen watercompensatieopgave nodig. In beginsel maakt een bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing of landaanwinning mogelijk. In het Barro is ~~als~~ voor uitbreiding in het IJsselmeergebied op grond van ~~a.~~Artikel 2.12.2 van Barro de mogelijkheid opgenomen om tot ~~voorziet dat iedere gemeente~~ 5 hectare te dempen voor andere bestemmingen dan natuurontwikkeling, aansluitend op de bestaande bebouwing ~~nieuw mag bouwen.~~ Voor Waterland zijn de 5 hectaren nog niet volledig benut en is er voldoende ruimte om gronden te dempen ten behoeve van de ontwikkeling.

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) MetaOT-Norm

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

4.8 Waterkwaliteit

Het uitgangspunt voor de waterkwaliteit wordt gevormd door "De Leidraad Riolering" en de "Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken". Hierbij is het gebruik van uitloogbare materialen (o.a. lood, koper, zink) bij de bouw niet toegestaan. Hierdoor wordt de uitspoeling van

vervuilende stoffen naar het watersysteem voorkomen. De voorzieningen in het plangebied worden aangesloten op het rioolsysteem. Hemelwater wordt, zoals hiervoor aangegeven, geloosd op oppervlaktewater. Hierdoor is er geen toename aan overstort /lozingsfrequentie te verwachten. Met deze maatregelen wordt de waterkwaliteit niet verslechterd (stand still principe). In de Watertoets bij het bestemmingsplan verbrede reikwijdte wordt hier nader op ingegaan.

4.9 Kabels & leidingen

Via een KLIC-melding zijn de aanwezige kabels en leidingen in het gebied geïnventariseerd. 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.

Langs de weg Galgeriet zijn 3 trafo's (van middenspanning naar laagspanning) van 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.

~~4.9~~4.10 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soorten-bescherming.

Gebiedsbescherming
Galgeriet ligt nabij Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer. Hier geldt zowel de Vogelrichtlijn als de Habitatrichtlijn, deels overlappend. Zie figuur 4.2. Er dient in een later stadium onderzocht te worden of de transformatie van het Galgeriet naar een gemengd woon-gebied een significant effecten heeft op dit Natura 2000-gebied.



Figuur 4.2: Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer (Bron: Sweco, 2018).

Ook zijn het Hemmeland en de wateren rondom Monnickendam onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: EHS (zie ~~ziguur~~ figuur 4.3)). Dit betekent dat het plan en de effecten van het plan op het NNN getoetst moet worden aan het 'nee, tenzij'-principe: ontwikkelingen in NNN-gebieden zijn niet zonder meer mogelijk. Mogelijk moet er natuur gecompenseerd worden.



Figuur 4.3: NNN-gebied van diverse typen bij Galgeriet (Bron: Sweco, 2018).

Soortenbescherming

Er moet rekening mee gehouden worden dat er binnen het plangebied jaarrond beschermde nesten, verblijfplaatsen van vleermuizen, vogels en beschermde zoogdieren (wezel, bunzing en hermelijn) aanwezig kunnen zijn. Bij de sloop van huidige bebouwing en de realisatie van nieuwe bebouwing dient rekening gehouden te worden met tijdelijke verplaatsingen, en uiteindelijk met permanente verblijfplekken. Denk hierbij aan nissen waar vleermuizen zich kunnen vestigen, of voldoende groenvoorzieningen voor vogels en andere zoogdieren.

~~4.10~~4.11 Milieuzonering

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinder veroorzakende functies. Daarbij kan onder andere 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. Belangrijk hierbij is om te realiseren dat het Galgeriet een gemengd woon-werkgebied wordt en geen rustig woongebied. Hierdoor kunnen de richtafstanden mogelijk ingeperkt worden.

Een andere toetsings-mogelijkheid is middels bijlage 5.3 van het milieuzoneringsboekje waarmee juist doormiddel van heldere motivering bedrijven wel of niet worden toegelaten tot een gebied. Uitgangspunt is dat alle bedrijven die zich niet goed verhouden met woningen verplaatst zullen worden of – in een enkel geval – een ontheffing krijgen.

~~4.11~~4.12 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
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 m^2 en dieper dan 0,35m.



Figuur 4.4: Archeologische waarden binnen het plangebied (rood omlijnd) (Bron: Sweco, 2018).

Cultuurhistorie
Van cultuurhistorische waarden voor de transformatie van het Galgeriet zijn de Waterlandse Zeedijk, de locatie van de historische stadsmuur, waterweg Het Prooyen en de karakteristieke brede straten en smalle steegjes. Daarnaast is de historische binnenstad een rijksbeschermd stadsgezicht.

~~4.12~~4.13 Duurzaamheid

De ambitie is om als gemeente in 2050 energieneutraal te opereren. Deze urgentie betekent dat er nu al moet worden voorgesorteerd op duurzaam energiegebruik in nieuwe gebouwen, zoals gasloos bouwen, en vervuilend verkeer zoveel mogelijk te ontmoedigen. Mogelijkheden hiertoe zijn het gebruik van oppervlaktewater voor het verwarmen van de toekomstige woningen van Galgeriet (TEO), en doorgaande verkeersroutes door het Galgeriet te weren.

5. Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan neemt de lezer aan hand door de beoogde ontwikkelingen voor het plangebied. Leidend hierbij is het idee dat er van het Galgeriet een levendig gemengd woon-werkgebied gemaakt wordt en dat deze naadloos aansluit bij de bestaande binnenstad. Het karakter van het Galgeriet wordt benoemd, alsmede de hoofdopzet van het gebied. Vervolgens wordt de woningbouwopgave, de niet-wonenfuncties, parkeren, de openbare ruimten, recreatie, de jachthaven, water, cultuurhistorie en de duurzaamheidsopgave belicht.

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

Hoofdopzet

In het Galgeriet wordt het karakter van Monnickendam vertaald naar een nieuwe wijk die voldoet aan de eisen van de moderne tijd. Het Galgeriet wordt opgebouwd uit straten, smalle stegen en kades die worden begrensd door bebouwingswanden. Parkeren wordt grotendeels ondergronds opgelost. Centraal door de wijk ligt de hoofdstraat die het gemotoriseerd verkeer verwerkt en naar de ondergrondse parkeergelegenheden leidt. De smalle stegen en kades bedienen voornamelijk voetgangers en langzaam verkeer. Door het gebied autoluw (of zelfs autovrij) in te richten, kunnen straten pleinen en kades volop worden benut voor verblijf en ontmoeting. De hoofdstraat van het Galgeriet wordt aangelegd op waterveilige hoogte, conform de afspraken met het hoogheemraadschap. Kades liggen bij voorkeur lager, zodat er een meer directe relatie kan ontstaan met het water. Figuur 5.1 geeft een verbeelding van de hoofdopzet weer.

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst (Calibri)

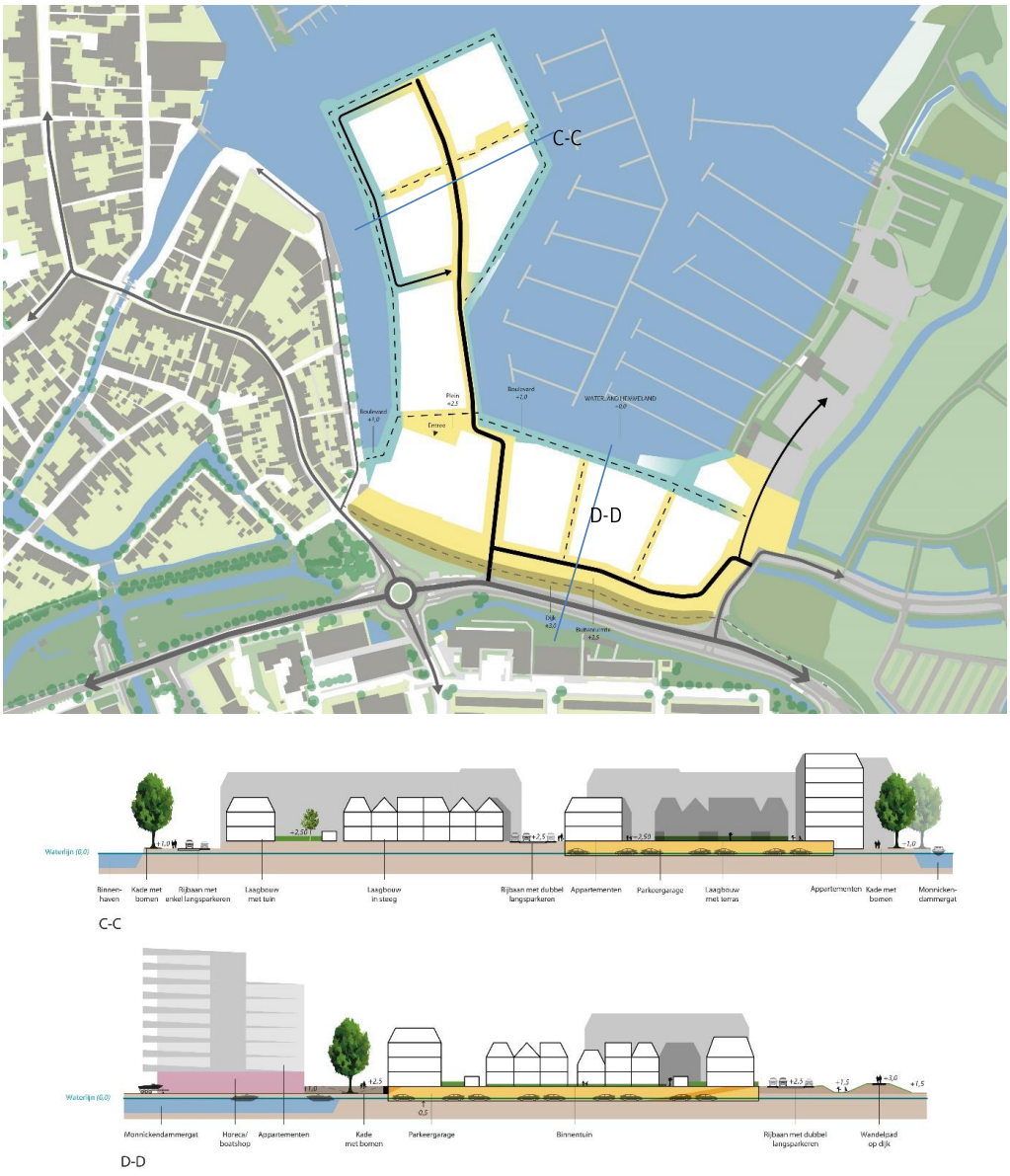


Figuur 5.1: Verbeelding van de bouwlocaties en het stratenplan (d.d. 08-10-2018).

Hoogteverschil

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

Een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt is het beoogde hoogteverschil tussen de hoofdstraten die middendoor het gebied lopen en de kades die lager liggen. Dit hoogteverschil vertaalt zich naar hoge straten op waterveilige hoogte (circa +2,5m NAP) en lagere kades op +1m NAP. Hierdoor krijgen de woningen aan het hogere maaiveld een gelijkvloerse toegang tot de woning, terwijl er aan de lager gelegen kades toegang tot de woning verkregen wordt middels een trap voor of in de woning. Figuur 5.2 laat dit beoogde hoogteverschil zien en hoe deze er in een dwarsdoorsnede uitziet.

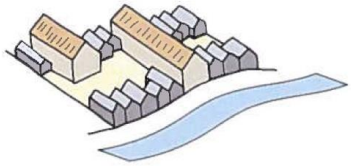


figuur 5.2: Indicatie van hoge straten (geel), lage kades (blauw) en twee dwarsdoorsneden (d.d. 08-10-2018).

De overgang van de hoge naar de lage gedeelten kunnen zowel geleidelijk als met een trap verlopen. Hiermee wordt rekening gehouden met mensen die mindervalide zijn en met de bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten. De toegankelijkheid en bereikbaarheid van de openbare ontmoetingsruimten zijn een belangrijk uitgangspunt voor het Galgeriet.

Karakter

Het Galgeriet wordt getransformeerd van een laagbouw bedrijventerrein naar een gemend woon-werkgebied aansluitend op de binnenstad van Monnickendam. Het karakter en de sfeer van de binnenstad dient als inspiratiebron voor deze nieuwe stadswijk. Kenmerkend is het gemengde karakter van de bebouwing, waarbij niet alleen verschillende programma's naast elkaar voorkomen, maar ook een grote variatie aan bebouwing. Woonhuizen zijn als individuele panden zichtbaar en kleine, lieflijke bebouwing staat naast nurkse, grootschalige loodsen en panden. De bebouwing staat dicht aan de straat en vormt lange aaneengesloten straatwanden. Daartussen is het openbaar gebied besloten, stenig en relatief smal, met een ondergeschikte rol voor de auto. Het groen in de binnenstad bestaat vooral uit bomen langs kades en grachten. Daarnaast zijn de randen ruim en groen, zichtbaar zijn delen van de oude vesting en er is een groot contrast met de openheid van het water. Dit karakter wordt doorgezet in het Galgeriet: hier wordt een nieuwe pandenstad gecreëerd met een kleinschalig en gevarieerd karakter, smalle stenige straten en kades met bomen en weidse zichten over de haven en het Monnickendammergat.



Voor het Galgeriet zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, zodat een supervisor op basis van het beeldkwaliteitsplan bij de uitwerking van de verkaveling en de bouwplannen kan sturen op het realiseren van het beoogde karakter.

Woningbouw

Het plan voorziet in de realisatie van 700 woningen. Het Galgeriet wordt een gemengde wijk die voor iedereen toegankelijk is: jong en oud, voor de grotere en kleinere portemonnee, maar ook voor zowel woningen als bedrijvenfuncties. In het Galgeriet moet daarom ruimte zijn voor sociale huur, vrije sector huur van verschillende types en koop woningen in verschillende types. Het woningaanbod moet gedifferentieerd zijn in zowel hoogbouw als laagbouw, zowel eengezinswoningen als appartementen. Menging moet zowel binnen de wijk als binnen de bouwblokken plaats vinden, zodat verschillende mensen elkaar kunnen ontmoeten en helpen waar nodig. Menging van woningtypen draagt bij aan het realiseren van het gewenste gevarieerde bebouwingsbeeld van de pandenstad.

Bouwhoogte

Voor de hoogte wordt een maximale bouwhoogte ten opzichte van de waterveilige hoogte aangehouden, zoals verbeeld in Figuur 5.3. Onder een deel van de bebouwing zit een half verdiepte parkeergarage. De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw moet passen in de omgeving. Dit betekent dat ~~:~~ woningen tegenover de binnenstad aan 't Prooyen niet hoger worden dan 2 tot 3 bouwlagen en grotendeels worden voorzien van een hellende kap, waarvan maximaal 30% 3 bouwlagen. Aan ~~ager aan de zijde van het Prooyen en de oude binnenstad en hoger aan~~ de zijde van de haven en de Waterlandse Zeedijk, waar de grote openheid van het water meer hoogte kan verdragen, kunnen er op sommige plekken meer bouwlagen gerealiseerd worden. Belangrijk uitgangspunt is dat bestaande hoogteaccenten (zoals de kerk) ook nog goed zichtbaar blijven vanaf belangrijke vaarroutes naar Monnickendam. De positie van hoogbouw wordt afgestemd op deze zichtlijnen.

~~Voor de hoogte wordt een maximale bouwhoogte ten opzichte van de waterveilige hoogte aangehouden, zoals verbeeld in Figuur 5.3. Onder een deel van de bebouwing zit een half verdiepte parkeergarage.~~

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

Met opmaak: Onderstrepen

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial), 9,5 pt

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial), 9,5 pt

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial), 9,5 pt

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial), 9,5 pt

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial), 9,5 pt

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst (Calibri), 10 pt

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial)

Met opmaak: Lettertype: +Hoofdtekst (Calibri), 10 pt



Figuur 5.3: Maximale bouwhoogten~~: hoe donkerder, hoe hoger~~ (d.d. ~~1~~14-~~12~~08-~~10~~-2018).

In het stedenbouwkundig plan wordt een aantal niet-woonfuncties opgenomen. Er moet echter ruimte zijn om op termijn meer programma toe te voegen. Omwille van de flexibiliteit is het uitgangspunt dat alle hoekwoningen en minimaal 10% van de onderste woonlagen aan de kades op termijn moeten kunnen worden omgezet naar andere functies. Dit betekent dat er rekening gehouden moet worden met geschikte plafondhoogtes (minimaal 3,20 meter vrije hoogte) om later transformeren naar – bijvoorbeeld – retail mogelijk te maken.

Niet-woonfuncties

In het Galgeriet komt een nieuwe supermarkt van ~~maximaalca 1.5600~~ 1200 tot 1400 m² winkel vloer oppervlakte. Uitgangspunt is dat deze zo dicht mogelijk tegen de historische kern wordt gerealiseerd zodat het kan bijdragen aan het versterken van de detailhandel in het centrum in plaats van hiermee te concurreren. Bij de supermarkt komt een plein met horeca en terrassen om ontmoeting te stimuleren. Dit plein verbindt de westelijke en oostelijke kade en koppelt daarmee de wijk aan de binnenstad.



figuur 5.4: Supermarktgebied (rood) (d.d. 20-09-2018).

Idealiter ligt de supermarkt zo dicht mogelijk tegen de binnenstad aan: in het zuidwestelijke puntje van Galgeriet, nabij de rotonde. Voorwaarde is wel dat daar een goede (auto)ontsluiting wordt gerealiseerd, die de Waterlandse Zeedijk kruist. De ontsluiting van de supermarkt moet er daarnaast voor zorgen dat de bezoekers (niet alleen van de supermarkt, maar ook voor de binnenstad en een hotel) snel het gebied in en uit kunnen, waardoor de overlast voor bewoners wordt beperkt.

Naast een supermarkt, hotel en horeca worden ook andere vormen van bedrijvigheid toegelaten in het gebied, mits deze een lage milieucategorie hebben en geen hinder opleveren

voor woningbouw. Het gaat hierbij om kleine haven gerelateerde werkgelegenheid, kantoorruimten, zzp'ers, kinderopvang, zorginstelling, etc.

Parkeren

Het te realiseren aantal parkeerplaatsen voldoet aan de door de gemeente gehanteerde parkeernorm. Parkeren wordt grotendeels ondergronds opgevangen. Dit om de straten open en toegankelijk voor mensen te houden. De ondergrondse parkeerplekken zijn vooral bedoeld voor bezoekers van de woningen. Bezoekers van de andere functies (supermarkt, horeca, hotel of bezoekers van de binnenstad) moeten ook zoveel mogelijk ondergronds parkeren. Voor hen worden parkeerplekken gerealiseerd in een garage direct onder de supermarkt, nabij de binnenstad.

Parkeergarages zoveel mogelijk geconcentreerd. Hierdoor kunnen de bewoners niet allemaal hun woning ondergronds bereiken, maar zullen ze ook over straat naar hun woning moeten lopen. Dit houdt het gebied levendig en bevordert de sociale veiligheid. De parkeergarages worden bereikt via de hoofdstraat van Galgeriet. Hierdoor blijven de andere smalle straatjes en kades zoveel mogelijk vrij van autoverkeer. Zie Figuur 5.5 voor een verbeelding van de parkeerlocaties en het ontsluitingsprincipe van het Galgeriet.



figuur 5.5: Ontsluitingsstructuur met indicatieve parkeermogelijkheden (d.d. 20-09-2018).

Openbare ruimte

De openbare ruimte die gecreëerd wordt, refereert aan de binnenstad. Het krijgt een smal, stenig en autoluw karakter. De beschikbare grotere openbare ruimten en het groen zit vooral aan de randen. Hier zijn weidse zichten over het water mogelijk, de bomen en het groen van het Hemmeland en de Waterlandse Zeedijk zijn overal vanuit de wijk zichtbaar. De kades worden de verblijfruimtes waar je bij het water kan komen. Zij worden zoveel mogelijk lager aangelegd dan de hoofdstraat, zodat zij ~~niet meer dan~~ een meter hoger liggen dan het waterpeil.

Fysieke verbondenheid met het oude centrum is belangrijk. De verbinding met binnenstad wordt verbetert door een brug van Galgeriet naar het Prooyen te realiseren. De locatie hiervan wordt nader onderzocht. Daarnaast komt er een snelle en veilige voetgangersroute van de haven via het Galgeriet naar de oude

binnenstad. Aan deze route liggen voorkanten van woningen en andere programma's (o.a. de supermarkt) waardoor de route levendig en sociaal veilig is.

Speelplekken

In het openbaar gebied worden voldoende speelplekken gerealiseerd. Waterlands beleid stelt dat 3% van de openbare ruimte als speellocatie wordt ingericht: dit kan echter ook buiten het plangebied gerealiseerd worden. Speelplekken voor de allerkleinsten worden op veilige plekken op afstand van het water binnen het plangebied gerealiseerd, zoals in binnenhofjes al dan niet bovenop parkeerdekken. Ook de groenvoorziening tussen de woningen Waterlandse Zeedijk wordt als zoekgebied voor speelplekken aangehouden.

Water

Buitendijks ontwikkelen betekent dat de initiatiefnemer en ontwikkelaar rekening moeten houden met mogelijk hoogwater. De primaire waterkering loopt langs de rand van het plangebied: de Waterlandse Zeedijk. Deze waterkerende functie blijft behouden. De afwatering naar de Gouwzee wordt geoptimaliseerd door hoogteverschillen aan te brengen in het gebied. De kades aan de randen komen lager te liggen dan de hoofdinfrastructuur midden op de landtong. Dit bevordert dat water niet in het gebied blijft staan wanneer er langdurige regen is, maar afstroomt richting open water, waardoor het gebied droog blijft. ~~Aan de zijde van het Hemmeland zorgt een (nieuwe) open waterverbinding voor een betere afvoer en doorstroming van het water in het natuurgebied.~~

Met opmaak: Uitvullen

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) +Hoofdtekst CS (Arial), 9,5 pt

De waterkwaliteit binnen het plangebied wordt op niveau gehouden door het gebruik van TEO: thermische energie uit oppervlaktewater (zie paragraaf 'duurzaamheid'). ~~Deze methode circuleert het water rond het plangebied, waardoor stilstaand water geen aantasting van de waterkwaliteit teweegbrengt.~~ Deze methode vergroot de circulatie van water en brengt de temperatuur omlaag, waardoor de kans op waterkwaliteitsproblemen wordt verminderd.

Recreatie

De benodigde bedrijvigheid voor de jachthaven blijft mogelijk binnen het gemengde woongebied. De jachthaven draagt bij aan het beoogde levendige karakter van een gemengde wijk. Op het terrein van de jachthaven wordt bewoning mogelijk gemaakt voor de beheerders. De camping komt te vervallen om andere functies en verenigingen de ruimte te bieden. Ook wordt er rekening gehouden met recreatiewoningen en horeca voor de bezoekers en gebruikers van de jachthaven. Het aantal vierkante meters dat op de haven gebouwd mag worden is maximaal 4.000m2. De vorm van de bebouwing wordt nader uitgewerkt. Aan de binnenstadszijde van het Galgeriet kan een hotel van 3.500 m² worden gerealiseerd met 80 kamers.

Ook wordt de verbinding met het achterliggende Hemmeland gezocht. Hier ligt een kans voor verdere natuurontwikkeling. Door het Hemmeland aan te laten sluiten op het Galgeriet wordt een effectieve connectie met natuur, bewegen en recreatie gecreëerd.

Cultuurhistorie

Monnickendam is een binnenstad met veel cultuurhistorische waarde. Deze waarde is deels leidend voor hoe het Galgeriet wordt ingevuld. Zo blijft de locatie van de oude stadspoort behouden, wat een uitwerking heeft op de beschikbare ruimte en mogelijkheden voor de ontsluiting van het Galgeriet. Watergang het Prooyen blijft intact – dit is de plek van de oude insteekhaven.

De Waterlandse Zeedijk is een (provinciaal) monument. Deze ligt op +3m NAP. Als uitgangspunt geldt dat de dijk als herkenbaar waterkerend object in het landschap zichtbaar moet blijven. Er wordt tevens onderzocht wat de mogelijkheden zijn om het Galgeriet te ontsluiten met een doorsteek door de dijk. Dit gebeurt in samenspraak met het Hoogheemraadschap en de Provincie Noord-Holland.

Duurzaamheid

De ambitie van Waterland is om gasloos te bouwen. Een mogelijkheid hiertoe is door het gebied te verwarmen met thermische energie uit oppervlaktewater, kortweg TEO. Dit is een duurzame vorm van

warmte en koude die aan het oppervlaktewater onttrokken kan worden. Deze warmte en koude zijn bij uitstek geschikt om gebouwen en ruimten te verwarmen en te koelen. Meestal wordt gebruik gemaakt van warmte- en koudeopslag in de bodem om de levering seizoensonafhankelijk te maken. Een nader onderzoek vindt plaats over hoe zonne-energie en windenergie ~~(bijvoorbeeld windturbines op de daken)~~ bij kunnen dragen aan de energiedoelstellingen van de gemeente Waterland.

Ook aan andere duurzaamheidsaspecten wordt in het Galgeriet nadrukkelijk aandacht besteed, zoals onder anderen:

- Klimaatbestendig: doorlatende verharding, bovengronds afvoeren.
- Hittestress: alle straten komen uit op de open ruimte van het omliggende, koele water.
- Sociale verbondenheid: gemengd (woningbouw)programma, levendigheid door functie menging, plekken voor ontmoeting.

Gezondheid

In aanloop naar de Omgevingswet is het raadzaam om het thema ‘gezondheid’ mee te nemen in het SPvE voor het Galgeriet. In de visie wordt automobiliteit in het gebied beperkt en wandelen en fietsen gestimuleerd: dit bevordert de luchtkwaliteit en de algehele gezondheid van de toekomstige bewoners. Daarnaast bevorderen de open plekken, plein en kades van het Galgeriet de sociale gezondheid.

In een later stadium wordt concrete invulling gegeven aan de vraag op welke manier het gebied en de woningen toegankelijk zullen zijn voor mindervaliden en ouderen. Ook wordt bij deze invulling rekening gehouden met de mogelijkheid van hulpdiensten om het gebied te bereiken in geval van nood.