Gemeente WATERLAND

Monnickendam, 3 september 2019

Nummer: 105-322

Portefeuillehouder: J. Kaars
Contactpersoon: N. van Ginkel, ambtelijk opdrachtgever Galgeriet

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: Crisis en herstelwet (Chw)

Aan de Raad

Onderwerp: Gewijzigd vaststelling Omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019, vaststelling Zienswijzenota teven Nota van wijziging, vaststelling beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019 en vaststelling 'Beeldkwaliteitsplan Galgeriet 2019'

Voorstel

1. De zienswijzennota tevens Nota van wijzigingen (bijlage105-311/1) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0852.BPCHWMOggeriet019-va01, met de bijbehorende bestanden en waarbij voor geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT 26 oktober 2018, inhoudende:
   - regels ten aanzien van bouwen, gebruik, aanleggen, beheer en onderhoud en slopen;
   - de hogere waarde voor geluid ten behoeve van wegverkeerslawaai te verlenen op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder en artikel 7c lid 9, onder c Besluit uitvoering Crisis en herstelwet (hierna BU Chw);
   gewijzigd vast te stellen en in te stemmen met het vaststellingsbesluit in bijlage 105-323.
4. Dit besluit bekend te maken;
5. Het afhandelen van de vervolgprocedure en het recht op het eventueel indienen van beroep over te laten aan het college;
6. De beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019' (bijlage 105-324/3a) en de daarbij behorende beleidskaarten (bijlage 105-3124/3b) vast te stellen;
7. Het 'Beeldkwaliteitsplan Galgeriet 2019' (bijlage 105-324/4) vast te stellen;
8. Kennis te nemen van de volgende stukken:
   a. Beleidsregel "Parkeren, Laden en Lossen Galgeriet 2019" bijlage nr. 105-324/5;
   b. Beleidsregel "Duurzaamheid Galgeriet 2019" bijlage nr. 105-324/6.

Inleiding

Voor het Galgeriet geldt op dit moment de Beheersverordening Galgeriet 2013. Om het gebied te kunnen ontwikkelen is een nieuw planologisch kader vereist en wordt daarom een omgevingsplan voorbereid.

In maart 2019 heeft uw gemeenteraad besloten het ontwerp omgevingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Er zijn in totaal 8 zienswijzen ontvangen.

Via dit advies wordt aan uw raad voorgesteld in te stemmen met de 'Zienswijzenota tevens Nota van wijzigingen' en het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.
Daarnaast wordt uw raad gevraagd de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019' en het 'Beeldkwaliteitsplan Galgeriet 2019' vast te stellen.

Argumenten
1.1. Zienswijzen leiden tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan (besluitonderdeel 1a)
Tijdens de inzageperiode zijn 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn genummerd, samengevat, overwogen en beantwoord in de 'Zienswijzennota tevens Nota van wijzigingen' (bijlage nr. 105-324/1).
De 'Zienswijzennota tevens Nota van wijzigingen' is geanonimiseerd vanwege het gebruik op internet. Een ordner met de ingediende zienswijzen ligt voor u ter inzage bij de griffier.

Hieronder worden de zienswijzen die hebben geleid tot aanpassing in het omgevingsplan kort weergegeven. Voor een volledig overzicht van de inbreng en de beantwoording wordt verwezen naar de Zienswijzennota.

a) Zienswijze 1c en 1 e: Aanvullende toelichting en duiding op uitgangspunten verkeersonderzoek Galgeriet en relatie tussen dat verkeersonderzoek en verkeersstudie PIP N247.
Beantwoording:
Aan het verkeersonderzoek is een oplegnotitie toegevoegd. Daarin is de relatie verkeersonderzoek en verkeersstudie PIP N247 uiteengezet .

b) Zienswijze 1d: Verkeersonderzoek naar de afwikkeling van het extra verkeer op het wegennetwerk als gevolg van een concrete invulling van het Galgeriet.
Beantwoording:
In het ontwerp was hier geen regeling voor opgenomen. In het omgevingsplan is nu in artikel 4.2.1 na o. en in artikel 5.2.2. onder a. na p. ingevoegd:
- "functies en activiteiten zijn slechts toegestaan indien voorafgaand aan de vergunningverlening dan wel de melding is aangetoond dat de verkeersafwikkeling is zeker gesteld."

c) Zienswijze 4i: AERIUS-berekening bijvoegen bij het omgevingsplan.
Beantwoording:
In het ontwerp waren de AERIUS-berekeningen niet als bijlage bijgevoegd.
Echter, de Raad van State heeft recentelijk uitspraak gedaan over het PAS. Naar aanleiding van deze uitspraak is opnieuw een AERIUS berekening gemaakt waarbij rekening is gehouden met de uitgangspunten in de uitspraak. Deze berekening is nu toegevoegd aan het natuuronderzoek en maakt deel uit van de toelichting van het omgevingsplan.

d) Zienswijze 6j: Aanvullen paragraaf 5.11 voor wat betreft de geurcirkel van het Zalmhuis.
Beantwoording:
In paragraaf 5.11 ontbreekt de toelichting op de totstandkoming van de aanduiding 'overige zone – bedrijven -1' (geurzone voor Zalmhuis). Deze toelichting is nu aangevuld.

e) Zienswijze 6m: Figuur 5.15 is niet correct.
Beantwoording:
In figuur 5.15 ontbreekt perceel nr. 3650 als bedrijfsgrond. Figuur 5.15 is aangepast, perceel nr. 3650 is opgenomen als bedrijfsgrond.

f) Zienswijze 7b, 7c, 7d en 7 e: Naast het DPO van BSP uit 2018 heeft ook Broekhuis Rijs Advisering in mei 2017 een DPO opgesteld met betrekking tot de vestiging van een supermarkt op het Galgeriet. Tevens heeft Broekhuis Rijs Advisering in december 2018 een inhoudelijke reactie gegeven op het DPO van BSP uit 2018.

Deze documenten bijvoegen bij omgevingsplan.
Beantwoording:
De motivatie in het omgevingsplan is aangevuld met verwijzing naar de rapporten van Broekhuis Rijs d.d. mei 2017 en december 2018. Beide rapporten zijn toegevoegd bij de toelichting van het omgevingsplan.

g) Zienswijze 7g en 7q: Detailhandel en dagelijkse detailhandel beter scheiden in de regels van het bestemmingsplan en toevoegen aan de motivatie dat de 300 m2 bvo detailhandel geen toevoeging is van detailhandel, maar het continueren van een bestaand bedrijf.
Beantwoording:
4.2.1 onder a.7 wordt vervangen door:
- "300 m2 brutovloeroppervlak detailhandel, niet zijnde volumineuze detailhandel én niet zijnde dagelijkse detailhandel;"
In paragraaf 5.14.2 van de toelichting op het omgevingsplan is gemotiveerd dat de 300 m2 bvo detailhandel geen toevoeging is van detailhandel, maar het continueren van een bestaand bedrijf.

h) Zienswijze 7k: Motivatie Dienstenrichtlijn ontbreekt.
Beantwoording:
In de toelichting van het omgevingsplan, paragraaf 4.2.5, wordt de motivatie over de Dienstenrichtlijn toegevoegd.

i) Zienswijze 8a, 8c, 8d en 8 e: Aanvullen motivatie waarom aan artikel 19 lid 4 van de PRV wordt voldaan en duidelijkheid scheppen over hoe compensatie NNN geborgd is.
Beantwoording:
De motivatie in paragraaf 5.5 van de toelichting van het omgevingsplan is aangevuld. Uit deze aanvulling blijkt waarom voldaan wordt aan artikel 19 lid 4 van de PRV. Er is tevens een analyse toegevoegd waaruit blijkt waarom de ontwikkeling van groot openbaar belang is. Onderdeel van deze aanvulling is ook de compensatieovereenkomst tussen gemeente Waterland en Provincie Noord-Holland, die als bijlage bij het omgevingsplan wordt[1] gevoegd.

j) Zienswijze 8b: Toevoegen beschrijving van werkelijke aantasting NNN.
Beantwoording:
In de toelichting op het omgevingsplan wordt in paragraaf 5.5 beschreven en door een afbeelding aangegeven wat de werkelijke aantasting van NNN is en voor welk deel de regels van het PRV worden toegepast.

1.2. Ambtshalve wijzigingen leiden tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan (beslispunt 1a);
Zowel in de toelichting, verbeelding als in de regels zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen hebben met name betrekking op redactie en niet op programma. Daarnaast zijn de hieronder aangegeven wijzigingen doorgevoerd. Voor een volledig overzicht van de wijzigingen wordt u verwezen naar de Zienswijzennota.

a) regels toegevoegd:
Er zijn een aantal regels toegevoegd in de vorm van voorwaarden als het gaat om het doorschuiven van de onderzoeksverplichting naar het moment van vergunningverlening. Voorbeelden daarvan zijn:
- 4.2.1 onder q, 5.2.2. onder r, 6.2.1 onder b en 7.2.1 onder o, met betrekking tot bodemkwaliteit;
- 4.2.1 onder r en 5.2.2 onder s met betrekking tot verkeersafwikkeling;

[1] Met de Provincie Noord-Holland is overeenstemming bereikt. De compensatieovereenkomst wordt in de week van 2 september naar de provincie verstuurd voor ondertekening. De provincie wordt verzocht de overeenkomt ondertekend retour te zenden vóór vaststelling van het omgevingsplan.

b) regels verwijderd:
regels die betrekking hebben op verwijzing naar beleid, voor zover het terrassen en evenementenbeleid betreft, zijn uit het plan verwijderd. Dit omdat de bestaande beleidsregels van de gemeente Waterland worden gehandhaafd en voor het Galgeriet geen nieuwe/aanvullende regels worden opgesteld.

c) een binnenplanse afwijking is toegevoegd:
Zowel voor Gemengd 1 als voor Gemengd 2 is een afwijking van de bestemmingsregels toegevoegd, ten behoeve van de overschrijding van maatvoering grenzen (bouwvlakken). Deze afwijking wordt alleen toegepast voor zover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch beter realiseren van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein teneinde het verkrijgen van de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit, zoals bedoeld in de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet'."

d) de maatschappelijke functies worden tevens mogelijk gemaakt op gronden met de bestemming 'Recreatie – Jachthaven". Deze wijziging heeft geen invloed op het programma. Het totaal maximaal toegestane vierkante meters neemt niet toe.

e) op de verbeelding wordt een aanduiding toegevoegd, namelijk: 'specifieke vorm van natuur-marterachtigen. Deze ontbrak in het ontwerp.

f) op de verbeelding wordt een aanduiding toegevoegd, namelijk: bouwaanduiding landmark.

g) in de toelichting worden een aantal onderwerpen verder beschreven en/of aangevuld. Het betreft de volgende onderwerpen:
- Ladder duurzame verstedelijking
- stikstofdepositie (naar aanleiding van uitspraak RvS over het PAS)
- archeologie
- BPRW-toets
- Milieucontouren en omgevingsaspecten
- m.e.r
- watertoets.

1.3. Zowel de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen als de ambtshalve aanpassingen zijn aangegeven in de papieren versie, vervat in het pdf- bestand (Bijlage 105-324/2);
De ambtshalve wijzigingen zijn geel gemarkeerd en de wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn groen gemarkeerd. Zo kunt u gemakkelijk zien wat er gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan en op welke manier de wijziging is doorgevoerd.

2 en 3. De beslisonderdelen 2 en 3 zijn ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit dat ter inzage heeft gelegen.

4. Uw besluit dient te worden bekend gemaakt;
Op grond Artikel 3.8, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt het besluit tot vaststelling van het omgevingsplan binnen twee weken na de vaststelling bekendgemaakt. Bekendmaking geschiedt door een kennisgeving van het besluit in de Staatscourant en het beschikbaar stellen via elektronische weg (www. ruimtelijkeplannen.nl). Gelijktijdig wordt de kennisgeving doorgestuurd aan de ketenpartners waaronder het Rijk, provincie en waterschappen. Echter, op grond van artikel 3.8, lid 4 wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan niet eerder dan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt, indien door o.a. gedeputeerde staten een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

5. Uw raad wordt gevraagd om het afhandelen van de volgprocedure en het recht op het eventueel indienen van beroep over te laten aan uw het college ;
Dit is gebruikelijk binnen de gemeente Waterland. Door deze bevoegdheid aan het college over te laten wordt tijd gewonnen.

6.1 Het omgevingsplan bevat open normen die uitgewerkt zijn in 3 beleidsregels;
Op grond van de Chw is het mogelijk in het omgevingsplan open normen op te nemen die vervolgens in een beleidslijn worden gesloten. Deze beleidsregels maken geen deel uit van het omgevingsplan maar worden wel in samenhang gelezen. Een beleidsregel wordt afzonderlijk vastgesteld en biedt veel flexibiliteit omdat deze kan worden aangepast zonder openbare voorbereidingsprocedure.
Voor het Galgeriet zijn er 3 beleidsregels opgesteld, namelijk:

a. Beleidsregel Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019
b. Beleidsregel Parkeren, Laden en Lossen Galgeriet 2019
c. Beleidsregel Duurzaamheid Galgeriet 2019

Eerder hebben wij aangegeven ook Beleidsregels te gaan opstellen voor terrassen en evenementen. Bij nader inzien blijkt dit voor het Galgeriet niet specifiek nodig te zijn. De huidige beleidsegels zijn toereikend en behoeven geen aanpassing.

6.2. De beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019' is nodig om invulling te geven aan de open normen die opgenomen zijn in het omgevingsplan;
Deze beleidsregel geeft conform artikel 7c lid 6 BuChw invulling aan de open normen in het omgevingsplan. De open normen in het omgevingsplan betreffen:

- Hoogte van gebouwen
- Aanduiding landmark
- Situering van de hoofdontsluiting
- Inrichting openbare ruimte
- Inrichting van de haven

De beleidsregel beperkt zich tot uitwerking hiervan.

6.3. Het vaststellen van de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019' is uw bevoegdheid;
Uit artikel 7c lid 7 het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) volgt dat als de beleidsregels betrekking hebben op het uiterlijk van bouwwerken en bij de toepassing een interpretatie behoeven, dat de gemeenteraad deze criteria in beleidsregels vaststelt. In afwijking van artikel 12b van de Woningwet wordt het advies van de welstandscommissie slechts op die criteria gebaseerd.

7.1. Het vaststellen van het 'Beeldkwaliteitsplan Galgeriet 2019' is uw bevoegdheid;
Net zoals onder punt 7.3. is aangegeven geldt hier ook dat de gemeenteraad bevoegd is criteria omtrent uiterlijk van bouwwerken en ruimtelijke kwaliteit vast te stellen. Deze bevoegdheid volgt hier uit artikel 12a van de Woningwet.

7.2. Het 'Beeldkwaliteitsplan Galgeriet 2019' regelt meer dan hetgeen in de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019' is geregeld en vormt daarom een aanvulling op het gebied van ruimtelijke kwaliteit;
Zoals onder 8.1. is aangegeven beperkt de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019' zich tot invulling van de open normen die in het omgevingsplan zijn opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan gaat verder dan dat. Zo wordt in het beeldkwaliteitsplan aandacht besteed aan de uitwerking, indeling en materialisatie van het openbaar gebied en de kwaliteit, uitwerking en inrichting van de parkeergarages. Voor de bebouwing worden er criteria opgenomen met betrekking tot bouwmassa en afwisseling, architectonische (stijl, gevel- en dakvormen) en kwaliteitscriteria voor detaillering en materialisatie. Dit is nodig aangezien voor het Galgeriet 'eigen' welstandscriteria gelden. In de geldende nota uiterlijk van bouwwerken is namelijk aangegeven dat voor grote ontwikkelingen, zoals het Galgeriet, eigen welstandscriteria dienen te worden opgesteld.
Naast de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019' dient het Beeldkwaliteitsplan 2019' als (welstandelijk) toetsingskader bij aanvragen om omgevingsvergunning.

7.3. Het 'Beeldkwaliteitsplan Galgeriet 2019' is op 17 april 2019 gepresenteerd aan de bewoners;
Op woensdag 17 april 2019 heeft een stadsdebat plaatsgevonden in de Bierderij op het adres Galgeriet 4 te Monnickendam. Ingezetenen van Waterland waren uitgenodigd om kennis te nemen van het Beeldkwaliteitsplan en met elkaar in debat te gaan over de gepresenteerde uitgangspunten. De avond was druk bezocht.

7.4. Het 'Beeldkwaliteitsplan Galgeriet 2019' is op 11 juni 2019 voorgelegd aan en besproken met de Monumenten en Welstandscommissie van de gemeente Waterland (hierna de welstandscommissie) en de commissie is enthousiast;
Het beeldkwaliteitsplan is op hoofdlijnen akkoord. Het verslag vindt u in bijlage 105-324/5.

Kanttekening
n.v.t.

Financiële toelichting
Verhaal van kosten in verband met het opstellen van het omgevingsplan wordt geregeld in anterieure overeenkomst met de marktpartijen.

Communicatie
Het omgevingsplan wordt doorgezonden naar de Provincie Noord Holland;
De zienswijzen worden beantwoord;
Het omgevingsplan en de mogelijkheid voor het indienen van beroep wordt bekendgemaakt:
- Met een kennisgeving in het huis-aan-huisblad, in de Staatscourant en op officiëlebekendmakingen.nl;[2]
- Met de nieuwsbrief;
- Met een e-mail aan ketenpartners
- Op de webpagina van het project Galgeriet en de pagina van het bestemmingsplan.[3]

De beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019' en het 'Beeldkwaliteitsplan Galgeriet 2019' worden bekendgemaakt.

Uitvoering en planning
Na uw besluit op 19 september 2019:
- Wordt het omgevingsplan z.s.m. naar de provincie Noord Holland en de overige ketenpartners doorgezonden
- Worden de zienswijzen zo snel mogelijk beantwoord
- Wordt het omgevingsplan ter inzage gelegd op ruimtelijkeplannen.nl, 6 weken na het verzenden daarvan naar de provincie Noord Holland of zoveel eerder nadat de provincie Noord Holland dat aan ons kenbaar heeft gemaakt;
- Het omgevingsplan en de mogelijkheid voor het indienen van beroep wordt bekendgemaakt:
  - Met een kennisgeving in het huis-aan-huisblad, in de Staatscourant en op officiëlebekendmakingen.nl;

[2] Artikel 3.8. Wro.
3 https://www.waterland.nl/bestemmingsplannen/Monnickendam/omgevingsplan Monnickendam - Galgeriet 2019

- Met de nieuwsbrief;
- Op de webpagina van het project Galgeriet en de pagina van het bestemmingsplan.

- De beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019' en het 'Beeldkwaliteitsplan Galgeriet 2019' worden bekendgemaakt.

Burgemeester en wethouders,

mr. N. van Ginkel MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

L.M.B.C. Kroon
burgemeester

Bijlagen:

1. Raadsbesluit (bijlage 105-323)
2. Zienswijzenota tevens Nota van wijzigingen (bijlage 105-324/1)
3. Vast te stellen omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019 (Bijlage 105-324/2 pdf met gele en groene arceringen) (verbeelding, toelichting en regels)
4. Beleidsregels 'Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019' Bijlage 105-324/3a
5. Beleidskaarten behorende bij de beleidsregel Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019' Bijlage 105-324/3b.
6. Beeldkwaliteitsplan Galgeriet 2019 Bijlage 105-324/4
7. Verslag welstandscommissie Bijlage 105-324/5
8. m.e.r. beoordelingsbesluit Bijlage 105-324/6