

ZAKELIJKE BESCHRIJVING

(Titel IV van de Onteigeningswet)

Onteigening in de gemeente Waterland ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Monnickendam - Galgeriet 2019'

Inhoudsopgave

1. Aanhef	3
2. Aanleiding, nut en noodzaak werk en urgentie ontheffing	3
2.1. Aanleiding, nut en noodzaak	3
2.2. Planning en urgentie	4
2.3. Verzoeker om ontheffing	5
2.4. Noodzaak tot ontheffing	5
3. Grondslag/rechtsbasis ontheffing	6
3.1. Bestemmingsplan/inpassingplan	6
3.2. Bestemmingen	7
3.3. Plangebied	9
4. Beschrijving/toelichting werken	10
4.1. Bestaande situatie	10
4.2. Wijze van planuitvoering	14
5. Gemeente	17
6. Tenaamstelling ontheffing	17

1. Aanhef

Onteigening in de gemeente Waterland ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Monnickendam - Galgeriet 2019'.

2. Aanleiding, nut en noodzaak werk en urgentie onteigening

2.1. Aanleiding, nut en noodzaak

Aanleiding transformatie bedrijventerrein het Galgeriet

In de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw is in Monnickendam het bedrijventerrein 'het Galgeriet' ontwikkeld. Het bedrijventerrein ligt ten oosten van de bebouwde kom van de historische kern van Monnickendam, aan de Gouwe. Het Galgeriet wordt gekenmerkt door een laagbouw en een monocultuur aan bedrijvigheid, zoals (auto)garages en machineverhuur. Aan het water ligt vooral jachthaven-gebonden bedrijvigheid.

De bebouwing en inrichting van het bedrijventerrein is ernstig verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Ook is er in het afgelopen decennium steeds meer leegstand ontstaan op het bedrijventerrein. Om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te behouden is herontwikkeling noodzakelijk.

Tegelijkertijd staat Monnickendam voor een grote woningbouwopgave. Monnickendam ligt in de Metropoolregio Amsterdam, die een grote aantrekkingskracht heeft op huishoudens. Uit de Woonvisie 2020¹ blijkt dat de vraag naar woonruimte in de gemeente Waterland, en de kern Monnickendam groter is dan het aanbod in alle segmenten van de woningmarkt. En de woningbehoefte groeit nog steeds door, terwijl het bestaande planaanbod in de gemeente beperkt is. Er is binnen de gemeente dan ook een noodzaak om woonruimte in alle segmenten te realiseren.

Om aan de vraag naar nieuwe woonruimte te voldoen is de gemeente voornemens om het bedrijventerrein het Galgeriet te transformeren naar een gemengd woongebied met daarin huur- en koopwoningen, zowel in de sociale als in de vrije sector. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en zal plaatsmaken voor maximaal 700 woningen. Naast woningen worden in het plangebied voorzieningen gerealiseerd: een supermarkt en een mogelijkheid voor maatschappelijke voorzieningen, zoals een bibliotheek en kinderdagverblijf, en kleinschalige bedrijvigheid. Tot slot is voorzien in de toevoeging van een toeristische functie in de vorm van een hotel, waarmee wordt voldaan aan de sterk toegenomen behoefte aan verblijfsaccommodaties in de Metropoolregio Amsterdam.

Met de volledige transformatie van het Galgeriet wordt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls gegeven aan Monnickendam en wordt de vereiste bijdrage geleverd aan de grote vraag naar woonruimte. De beoogde onteigening geschiedt in het belang van de gemeenschap en is gericht op een goede ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en de volkshuisvesting. Het ruimtelijk ontwikkelingsbelang en het publiek belang in het kader van de volkshuisvesting staan daarmee vast.

Planologie en uitvoering

De hiervoor omschreven transformatie van het bedrijventerrein was niet mogelijk binnen het (voorheen) vigerende planologische kader. Om deze reden heeft het gemeentebestuur een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht.

¹ De Woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Waterland op 23 december 2015.

Het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019' is door de gemeenteraad van de gemeente Waterland vastgesteld op 3 oktober 2019. Het betreft een bestemmingsplan verbrede reikwijdte in de zin van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Bij ministeriële regeling van 1 juli 2019² is het Galgeriet aangewezen als plangebied, waarop artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van toepassing is.

De uitvoering van het bestemmingsplan zal plaatsvinden in twee fasen. Fase 1 betreft de uitvoering van het zuidelijk gelegen deel van het plangebied. Fase 2 omvat het noordelijke deel van het plangebied. In deze onteigeningsprocedure komt uitsluitend fase 1 aan de orde. Voor fase 2 zal, te zijner tijd en zo nodig, een afzonderlijke onteigeningstraject worden opgestart.

De fysieke werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan zullen worden verricht door Projectontwikkeling Galgeriet B.V.. Dit is een ontwikkel-B.V., waarin twee project-ontwikkelaars – BPD Ontwikkeling B.V. en Hoorne Vastgoed B.V. – participeren. De gemeente heeft met Projectontwikkeling Galgeriet B.V., BPD Ontwikkeling B.V. en Hoorne Vastgoed B.V. een realisatieovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer de wijze van planuitvoering. De door de gemeente reeds verworven, te verwerven en te onteigenen percelen zullen uiteindelijk worden overgedragen aan Projectontwikkeling Galgeriet B.V.. De gronden waarop openbare voorzieningen worden gerealiseerd, zoals wegen en openbaar groen, zullen na realisatie worden teruggeleverd aan de gemeente.

2.2. Planning en urgentie

Planning

Het merendeel van de gronden in fase 1 is al in eigendom van de gemeente of één van de twee marktpartijen, waarmee de gemeente de realisatieovereenkomst heeft gesloten. De werkzaamheden op deze gronden, in de vorm van de sloop van de oude (bedrijfs)opstallen, zijn al gestart. In het navolgende is de planning vanaf heden opgenomen:

Activiteiten	Planning
Voortzetting sloopwerkzaamheden	3 ^e en 4 ^e kwartaal 2020
Bouw- en woonrijp maken van gronden	4 ^e kwartaal 2020 en 1 ^e kwartaal 2021
Start bouw	2 ^e kwartaal 2021

Urgentie

Uit voorgaande alinea volgt dat met een deel van de voorbereidende werkzaamheden – de sloop van voormalige (bedrijfs)opstallen – al is gestart. De werkzaamheden zullen in 2020 worden voortgezet. De daadwerkelijke bouwwerkzaamheden zullen naar verwachting in het tweede kwartaal van 2021 – en dus in ieder geval binnen 5 jaar na de datum van het Kroonbesluit – starten. Omdat de nog te verwerven percelen een integraal onderdeel uitmaken van de uitvoering van het bestemmingsplan is het vereist dat de gemeente op korte termijn de eigendom van deze percelen verkrijgt. Daarmee is de onteigening urgent.

Economische uitvoerbaarheid

De gemeente heeft een realisatieovereenkomst gesloten met Projectontwikkeling Galgeriet B.V., BPD Ontwikkeling B.V. en Hoorne Vastgoed B.V.. Het kostenverhaal is verzekerd in de realisatieovereenkomst. In de overeenkomst zijn verder afspraken gemaakt over de termijn waarbinnen de voor de ontwikkeling benodigde omgevingsvergunningen zullen

² Gepubliceerd in de Staatscourant van 5 juli 2019, 36712.

worden aangevraagd. De gemeente zal op haar beurt de gronden tegen marktconforme prijzen overdragen aan Projectontwikkeling Galgriet B.V.. In de overeenkomst is verder geborgd dat de ontwikkelende partijen de werkzaamheden in het project uitvoeren, zowel de (woon)bebouwing als de openbare voorzieningen, inclusief de bovengrondse en de ondergrondse infrastructuur. De kosten van uitvoering komen voor rekening en risico van de ontwikkelende partijen. De gronden waarop openbare voorzieningen worden gerealiseerd, zoals wegen en openbaar groen, zullen na realisatie worden teruggeleverd aan de gemeente.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het project verzekerd.

2.3. Verzoeker om onteigening

Het project wordt gerealiseerd op het grondgebied van de gemeente Waterland, in de kern Monnickendam. Om deze reden is (de gemeenteraad van) de gemeente Waterland de verzoeker om onteigening.

2.4. Noodzaak tot onteigening

Het merendeel van de gronden is al in eigendom van de gemeente of de twee marktpartijen, die de ontwikkeling zullen uitvoeren. Er zijn acht percelen, in eigendom bij vier eigenaren, die nog niet in eigendom zijn bij de gemeente of de twee marktpartijen. Omdat de acht percelen een integraal onderdeel uitmaken van fase 1 van de planuitvoering, is het vereist dat de gemeente op korte termijn over deze percelen kan beschikken.

De gemeente is al geruime tijd doende om de percelen in eigendom te verwerven. De onderhandelingen met de eigenaren verlopen wisselend. Met één van de eigenaren lijkt een minnelijke verwerving nabij. Omdat er met deze partij nog geen finale overeenstemming is bereikt en de deadline ten aanzien van de uitvoering dringt, heeft de gemeente zich genoodzaakt gezien om deze partij op te nemen in het onteigeningsplan.

Met twee andere partijen is onderhandeld, maar bestaat er een aanzienlijk verschil van inzicht over de hoogte van de aan deze partijen te verstrekken schadeloosstelling.

Met een vierde partij, de eigenaar van een bedrijfsruimte en diens twee huurders, verlopen de onderhandelingen moeizaam. Eind 2017 en in 2018 zijn met de eigenaar enkele gesprekken gevoerd. In dat kader heeft de gemeente, met instemming van de eigenaar, een begroting laten maken van de schadeloosstelling. Met de uitkomsten daarvan kon de eigenaar zich niet verenigen. Vervolgens heeft eind 2018 nog een gesprek met de wethouder plaatsgevonden, waarbij de eigenaar een zeer hoge vraagprijs heeft voorgesteld. Deze vraagprijs was voor de gemeente niet acceptabel en week zeer fors af van de getaxeerde schadeloosstelling. Sindsdien zijn er ondanks een groot aantal verzoeken van de zijde van de gemeente geen nadere gesprekken gevoerd. Met de twee huurders zijn wel gesprekken gevoerd. De gemeente is echter niet voorzien van de benodigde informatie om de schadeloosstelling op adequate wijze te kunnen begroten. De gemeente heeft zowel aan de eigenaar als aan de twee huurders schriftelijke aanbiedingen gedaan. De eigenaar van deze bedrijfsruimte heeft een (ongemotiveerd) beroep op zelfrealisatie gedaan. De gemeente heeft aan de eigenaar meegedeeld dat zelfrealisatie naar haar oordeel niet aan de orde is vanwege de realisatie van een ondergrondse parkeergarage die niet alleen onder het perceel van deze eigenaar ligt, maar ook onder de percelen van de naast-/nabijgelegen eigenaren. Deze parkeergarage dient in zijn geheel en in één keer tot uitvoering te worden gebracht. Omdat de eigenaar niet beschikt over

alle gronden, waarop de ondergrondse parkeergarage is voorzien, is zelfrealisatie niet aan de orde. Voor zover de eigenaar hierover een ander mening is toegedaan, heeft de gemeente de eigenaar in de gelegenheid gesteld om een onderbouwd plan in te dienen. Dit heeft de eigenaar tot op heden niet gedaan.

Om zich ervan te verzekeren dat de voor de uitvoering benodigde gronden tijdig beschikbaar komen, start de gemeente de onteigeningsprocedure. Dit neemt niet weg dat de gemeente zich blijft inspannen, en er ook de voorkeur aan geeft, om via het minnelijke traject de gronden te verwerven. Omdat op dit moment nog geen zicht is op het bereiken van minnelijke overeenstemming met de hiervoor genoemde partijen, ziet de gemeente zich genooddaakt om ook de onderhavige onteigeningsprocedure te starten.

3. Grondslag/rechtsbasis onteigening

3.1. Bestemmingsplan/inpassingplan

Procedureel

De gemeenteraad van de gemeente Waterland heeft op 3 oktober 2019 het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019' vastgesteld. Dit bestemmingsplan bevat het ruimtelijke kader voor de transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd woon- en werkgebied. Het bestemmingsplan is reeds in werking getreden.

Tegen het bestemmingsplan is door één partij beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze appellant is tevens één van de partijen, waarmee de gemeente nog geen minnelijke overeenstemming heeft bereikt en waarvan het perceel is opgenomen in het onderhavige onteigeningsplan. De zitting, waarop het beroep zal worden behandeld, is ingepland op 11 mei 2020. Gelet hierop is het bestemmingsplan, ten tijde van het opstellen van deze zakelijke beschrijving, nog niet onherroepelijk.

Inhoudelijk

Het onderhavige bestemmingsplan is een bestemmingsplan verbrede reikwijdte in de zin van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Bij ministeriële regeling van 1 juli 2019³ is het bestemmingsplan aangemerkt als duurzaam innovatief experiment als bedoeld in artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet. Dit maakt het mogelijk dat de gemeente, vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Omgevingswet, al ervaring opdoet met de mogelijkheden die de nieuwe Omgevingswet biedt. In een bestemmingsplan verbrede reikwijdte mag, bij wijze van experiment, afgeweken worden van een aantal wettelijke regels. Deze afwijkmogelijkheden zijn geregeld in de artikelen 2 en 7 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Voor het onderhavige bestemmingsplan maakt de gemeente gebruik van de volgende onderdelen uit de Crisis- en herstelwet:

- regels voor de gehele fysieke leefomgeving;
- open normen/beleidsregels;
- fasen onderzoeken fase 2;
- afwijken van regels/stellen van milieuregels (geur, geluid);
- kostenverhaal.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt binnen globale planologische kaders een gemengd woongebied met voorzieningen mogelijk. De bestemmingsbepalingen zijn

³ Zie voetnoot 2.

algemeen geformuleerd en maken uiteenlopende invullingen mogelijk. Dit betreft een vernieuwende manier van ontwikkelen, die de Crisis- en herstelwet expliciet mogelijk maakt en die vooruit loopt op de wijze van functietoedeling onder de Omgevingswet. Het eindbeeld van de ontwikkeling is in grote lijnen bekend, maar een deel van de ontwikkeling wordt nog nader uitgewerkt. Er zijn door de gemeenteraad, respectievelijk het college van burgemeester en wethouders van de gemeente drie beleidsregels vastgesteld, die de globale kaders en open normen nader inkleuren en sturen op ruimtelijke kwaliteit. De volgende beleidsregels zijn onderdeel van het ruimtelijke kader:

- De beleidsregels Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgriet 2019 en het daarbij behorende Stedenbouwkundig Plan, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 oktober 2019;
- De beleidsregels Parkeren, laden en lossen Galgriet 2019, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 18 juni 2019 en bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 24 oktober 2019⁴;
- De beleidsregels Duurzaamheid Galgriet 2019, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 18 juni 2019 en bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 24 oktober 2019⁵.

3.2. Bestemmingen

In het onderstaande zijn per grondplannummer de bestemmingen, dubbelbestemmingen, aanduidingen en gebiedsaanduidingen weergegeven, die op grond van het bestemmingsplan aan de nog te verwerven percelen zijn toegekend.

Grondplannummer 1	
Enkelbestemming:	Gemengd – 2
Dubbelbestemming:	Waarde – Archeologie 4
Dubbelbestemming:	Waterstaat – waterkering (op een deel van het perceel)
Aanduiding:	Bouwvlak
Bouwaanduiding:	specifieke bouwaanduiding – bovenste bouwlaag
Maatvoering:	maximum aantal bouwlagen: 3

Grondplannummer 2	
Enkelbestemming:	Gemengd – 1
Dubbelbestemming:	Waarde – Archeologie 4
Dubbelbestemming:	Waterstaat – waterkering
Aanduiding:	Bouwvlak
Bouwaanduiding:	specifieke bouwaanduiding – bovenste bouwlaag
Maatvoering:	maximum aantal bouwlagen: 4
Maatvoering:	maximum aantal wooneenheden: 400
Gebiedsaanduiding:	Geluidzone – weg
Gebiedsaanduiding:	Overige zone – bedrijven 1 (op een deel van het perceel)
Gebiedsaanduiding:	Overige zone – bedrijven 2

⁴ Het Gemeenteblad van 24 oktober 2019 met nummer 258137.

⁵ Het Gemeenteblad van 24 oktober 2019 met nummer 258139.

Grondplannummer 3, 4 en 5	
Enkelbestemming:	Gemengd – 1
Dubbelbestemming:	Waarde – Archeologie 4
Dubbelbestemming:	Waterstaat – waterkering
Aanduiding:	Bouwvlak
Bouwaanduiding:	specifieke bouwaanduiding – bovenste bouwlaag
Maatvoering:	maximum aantal bouwlagen: 5
Maatvoering:	maximum aantal wooneenheden: 400
Gebiedsaanduiding:	Geluidzone – weg
Gebiedsaanduiding:	Overige zone – bedrijven 1

Grondplannummer 6	
Enkelbestemming:	Gemengd – 1
Dubbelbestemming:	Waarde – Archeologie 4
Dubbelbestemming:	Waterstaat – waterkering
Aanduiding:	Bouwvlak
Bouwaanduiding:	specifieke bouwaanduiding – bovenste bouwlaag
Maatvoering:	maximum aantal bouwlagen: 5
Maatvoering:	maximum aantal wooneenheden: 400
Gebiedsaanduiding:	Geluidzone – weg

Grondplannummer 7	
Enkelbestemming:	Gemengd – 1
Dubbelbestemming:	Waarde – Archeologie 4
Dubbelbestemming:	Waterstaat – waterkering
Aanduiding:	Bouwvlak
Bouwaanduiding:	specifieke bouwaanduiding – bovenste bouwlaag
Maatvoering:	maximum aantal bouwlagen: 5
Maatvoering:	maximum aantal wooneenheden: 400
Gebiedsaanduiding:	Geluidzone – weg
Gebiedsaanduiding:	Overige zone – bedrijven 1 (op een deel van het perceel)

Grondplannummer 8	
Enkelbestemming:	Gemengd – 1
Dubbelbestemming:	Waarde – Archeologie 4
Dubbelbestemming:	Waterstaat – waterkering
Functieaanduiding:	Verkeer (op een deel van het perceel)
Aanduiding:	Bouwvlak
Bouwaanduiding:	specifieke bouwaanduiding – bovenste bouwlaag
Maatvoering:	maximum aantal bouwlagen: 5
Maatvoering:	maximum aantal wooneenheden: 400
Gebiedsaanduiding:	Geluidzone – weg

3.3. Plangebied

Het plangebied ligt in de kern Monnickendam van de gemeente Waterland. Meer specifiek wordt het plangebied begrenst door de Gouwzee aan de noordzijde, natuurgebied het Hemmeland aan de oostzijde, de N518 aan de zuidzijde en de historische kern van Monnickendam aan de westzijde.

Op het hiernavolgende kaartfragment is het gehele plangebied met omgeving weergegeven. Fase 1 is bij benadering met een rode contour aangeduid.

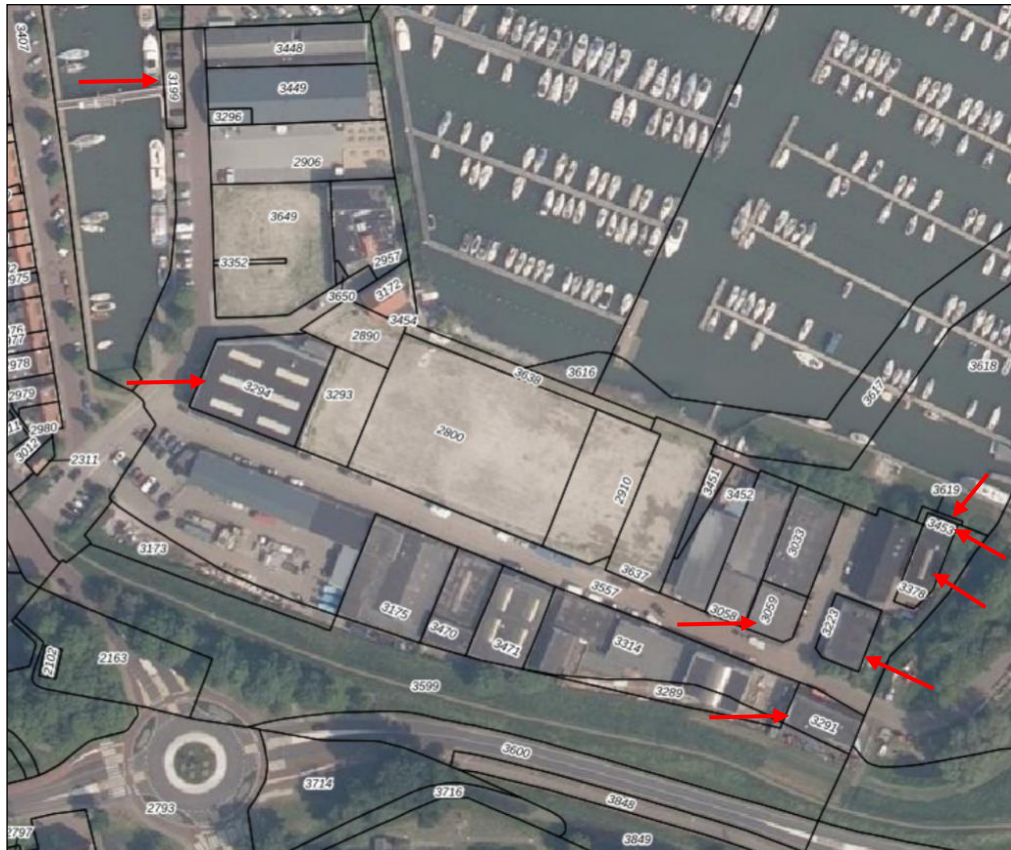


Figuur 1: plangebied met aanduiding fase 1 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

4. Beschrijving/toelichting werken

4.1. Bestaande situatie

De bestaande situatie betreft het bedrijventerrein het Galgeriet. In het navolgende is een fotofragment weergegeven van bovenaanzicht van het plangebied dat valt in fase 1 van de planuitvoering. Een deel van de voormalige bedrijfsopstallen is reeds gesloopt, zo is zichtbaar op het fotofragment. De acht te verwerven percelen zijn met rode pijlen aangeduid.



Figuur 2: Fotofragment bovenaanzicht fase 1 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Om de bestaande situatie nader inzichtelijk te maken zijn in het navolgende een fotofragmenten weergegeven van het (voor)aanzicht van de bestaande percelen en bedrijfsbebouwing. Bij de verschillende fotofragmenten is weergegeven op welk grondplannummer het fotofragment betrekking heeft.



Figuur 3: vooraanzicht van het perceel met grondplannummer 1 (bron: google streetview)

Het perceel met grondplannummer 1 is in de bestaande situatie ingericht als parkeerplaats.



Figuur 4: vooraanzicht van het perceel met grondplannummer 2 (bron: google streetview)

Op het perceel met grondplannummer 2 is in de bestaande situatie bedrijfsbebouwing opgericht.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving



Figuur 5: aanzicht van de percelen met grondplannummer 3, 4 en 5 (bron: google streetview)

Op de percelen met grondplannummers 3, 4 en 5 is in de bestaande situatie bedrijfsbebouwing opgericht.



Figuur 6: vooraanzicht van het perceel met grondplannummer 6 (bron: google streetview)

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving



Figuur 7: aanzicht van het perceel met grondplannummer 7 (bron: google streetview)



Figuur 8: vooraanzicht van het perceel met grondplannummer 8 (bron: google streetview)

Op de percelen met grondplannummers 6, 7 en 8 is in de bestaande situatie bedrijfsbebouwing opgericht.

4.2. Wijze van planuitvoering

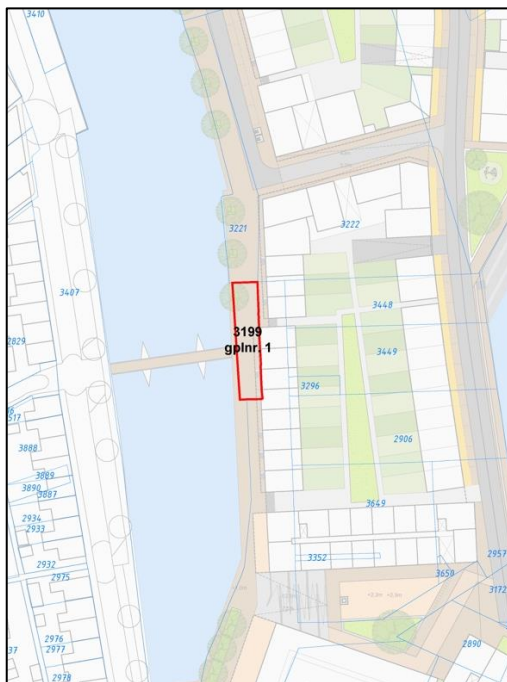
In deze paragraaf is per grondplannummer of per cluster van grondplannummers – in het geval van grondplannummers 3, 4 en 5 – weergegeven welke werken op de te onteigenen percelen zullen worden gerealiseerd.

Grondplannummer 1

Op dit perceel vigeert in het nieuwe bestemmingsplan de enkelbestemming Gemengd – 2. Op grond van de beleidsregel Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019, waarvan het stedenbouwkundig plan onderdeel uitmaakt zal dit perceel worden ingericht als openbaar gebied.

In het stedenbouwkundig plan van het Galgeriet worden alle kades openbaar gebied en onderdeel van het stratenpatroon en het netwerk voor voetgangers en fietsers. Een nieuwe brug is een belangrijke schakel in dit netwerk. Deze brug sluit aan op de kade ter hoogte van het perceel met grondplannummer 1. Vanaf de kade worden verder de nieuwe woningen ontsloten.

In het navolgende is een kaartfragment weergegeven van het Beeldkwaliteitsplan, waarop de toekomstige inrichting van het perceel is aangeduid. De kaart is ook als bijlage bijgevoegd bij de zakelijke beschrijving. Het kadastrale perceel met dit grondplannummer is op het kaartfragment rood omkaderd weergegeven.



Figuur 9: projectie kadastraal perceel op kaart Beeldkwaliteitsplan

Grondplannummer 2

Op het perceel met grondplannummer 2 vigeert de enkelbestemming Gemengd - 1. Op grond van de beleidsregel Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019 en het stedenbouwkundig plan zal dit perceel onderdeel worden van een nieuwe openbare ruimte en bebouwing. De openbare ruimte en bebouwing wordt gerealiseerd bovenop een nieuw aan te leggen (openbare) ondergrondse parkeergarage. Het maaiveld zal als gevolg van de parkeergarage en eisen die gesteld worden aan een toekomstbestendige en (water) veilige wijk worden opgetrokken van +1 NAP naar +2,3 NAP. De ontwikkeling is alleen dan

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving

technisch en financieel haalbaar als de parkeergarage en bebouwing (in hoge dichtheid) als één opgave wordt benaderd.

In het navolgende is een kaartfragment weergegeven van het Beeldkwaliteitsplan, waarop de toekomstige inrichting van het perceel is aangeduid. De kaart is ook als bijlage gevoegd bij deze zakelijke beschrijving. Het kadastrale perceel met dit grondplannummer is op het kaartfragment rood omkaderd weergegeven.

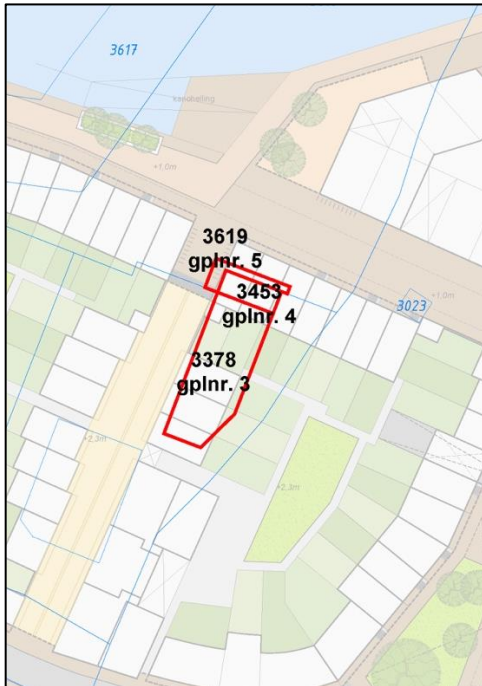


Figuur 10: projectie kadastraal perceel op kaart Beeldkwaliteitsplan

Grondplannummers 3, 4 en 5

Op de percelen met grondplannummers 3, 4 en 5 vigeert de enkelbestemming Gemengd – 1. Op grond van de beleidsregel Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgriet 2019 en het stedenbouwkundig plan zullen op deze percelen (gedeelten van) grondgebonden woningen met tuinen worden opgericht en een grote collectieve parkeergarage. Het maaiveld op deze plek zal als gevolg van de parkeergarage en eisen die gesteld worden aan een toekomstbestendige en (water)veilige wijk worden opgetrokken van +1 NAP naar +2,3 NAP.

In het navolgende is een kaartfragment weergegeven van het Beeldkwaliteitsplan, waarop de toekomstige inrichting van de percelen is aangeduid. De kaart is ook als bijlage gevoegd bij deze zakelijke beschrijving. De kadastrale percelen met deze drie grondplannummers zijn op het kaartfragment rood omkaderd weergegeven.



Figuur 11: projectie kadastrale percelen op kaart Beeldkwaliteitsplan

Grondplannummer 6

Op het perceel met grondplannummer 6 vigeert de enkelbestemming Gemengd – 1. Op grond van de beleidsregel Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019 en het stedenbouwkundig plan zijn op dit perceel voorzien:

- achtertuinen van de nieuw te realiseren grondgebonden woningen;
- een collectieve tuin met openbaar toegankelijke speelvoorzieningen;
- een collectieve parkeergarage.

Het maaiveld op deze plek zal als gevolg van eisen die gesteld worden aan een toekomstbestendige en (water) veilige wijk worden opgetrokken van +1 NAP naar +2,3 NAP.

Een kaartfragment, waarop dit perceel is aangeduid, is weergegeven bij de bespreking van de inrichting van het perceel met grondplannummer 8.

Grondplannummer 7

Op het perceel met grondplannummer 7 vigeert de enkelbestemming Gemengd – 1. Op grond van de beleidsregel Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019 en het stedenbouwkundig plan zijn op dit perceel voorzien:

- nieuw te realiseren grondgebonden woningen;
- openbaar gebied ('steeg') die de aanliggende woningen bereikbaar maakt;
- een collectieve parkeergarage onder de woningen en het openbaar gebied.

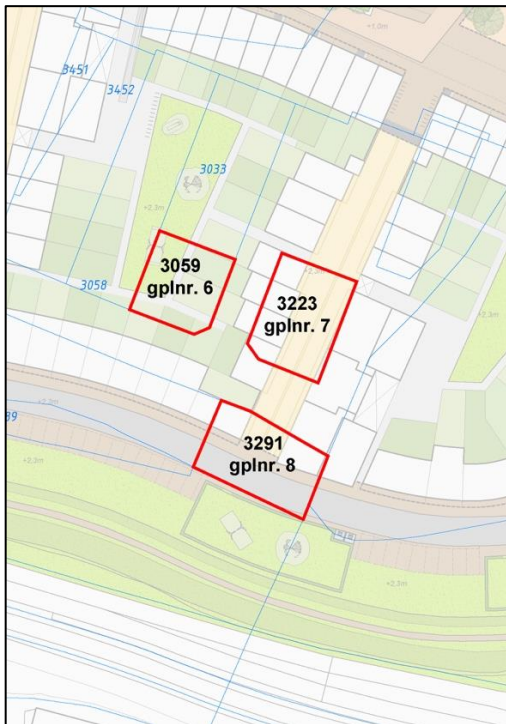
Het maaiveld op deze plek zal als gevolg van eisen die gesteld worden aan een toekomstbestendige en (water) veilige wijk worden opgetrokken van +1 NAP naar +2,3 NAP.

Een kaartfragment, waarop dit perceel is aangeduid, is weergegeven bij de bespreking van de inrichting van het perceel met grondplannummer 8.

Grondplannummer 8

Op het perceel met grondplannummer 8 vigeert de enkelbestemming Gemengd – 1 met, op een deel van het perceel, de functieaanduiding verkeer. Op het perceelsgedeelte met de functieaanduiding verkeer zal de hoofdontsluiting van de nieuwe wijk worden aangelegd. In deze zone mag daarnaast vanuit de stabiliteit van de Waterlandse Zeedijk geen bebouwing opgericht worden. Verder zijn op dit perceel delen van woningen voorzien en een grote collectieve parkeergarage. Het maaiveld op deze plek zal als gevolg van eisen die gesteld worden aan een toekomstbestendige en (water)veilige wijk worden opgetrokken van +1 NAP naar +2,3 NAP.

In het navolgende is een kaartfragment weergegeven van het Beeldkwaliteitsplan, waarop de toekomstige inrichting van de percelen is aangeduid. De kaart is ook als bijlage gevoegd bij deze zakelijke beschrijving. De kadastrale percelen met deze drie grondplannummers zijn op het kaartfragment rood omkaderd weergegeven.



Figuur 12: projectie kadastrale percelen op kaart Beeldkwaliteitsplan

5. Gemeente

De te onteigenen onroerende zaken liggen in de gemeente Waterland.

6. Tenaamstelling onteigening

De gemeente Waterland is verantwoordelijk voor de juiste uitvoering van het bestemmingsplan. De onteigening geschiedt ten name van de gemeente Waterland.