

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	7
3.1. Bestemmingsplan/inpassingplan.....	7
3.2. Bestemmingen.....	8
3.3. Plangebied	9
4. Beschrijving/toelichting werken.....	9
4.1. Bestaande situatie.....	9
4.2. Wijze van planuitvoering	11
5. Gemeente	15
6. Tenaamstelling ontheffing	15

1. Aanhef

Onteigening in de gemeente Waterland ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan, genaamd 'Omgevingsplan Monnickendam - Galgeriet 2019'. Het onteigeningsplan wordt door de gemeente Waterland aangeduid als het onteigeningsplan '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 Gouwzee. Het Galgeriet wordt gekenmerkt door 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. Doelstelling is om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en op het terrein maximaal 700 woningen te realiseren. Naast woningen worden in het plangebied ook 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 dient het belang van de volkshuisvesting. Het ruimtelijk ontwikkelingsbelang en het publiek belang in het kader van de volkshuisvesting staan daarmee vast.

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

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. Het bestemmingsplan genaamd '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.³ Fase Zuid betreft de uitvoering van het zuidelijk gelegen deel van het plangebied. Fase Noord omvat het noordelijke deel van het plangebied. Deze zakelijke beschrijving en de onderhavige onteigeningsprocedure heeft uitsluitend betrekking op fase Zuid. Voor fase Noord zal, te zijner tijd en zo nodig, een afzonderlijke onteigeningstraject worden opgestart. Fase Noord valt buiten het bestek van deze zakelijke beschrijving en onteigeningsprocedure.

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 Zuid 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

Voor de reeds verworven onroerende zaken zal de bovenstaande planning worden aangehouden en zullen de werkzaamheden starten conform deze planning. Voor de vijf percelen, waarvoor de gemeente de onteigeningsprocedure start, is deze planning mogelijk (té) krap. Voor deze percelen hanteert de gemeente de hiernavolgende planning:

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

³ De gemeente heeft in het kader met de uitvoering van het bestemmingsplan een realisatieovereenkomst gesloten met drie partijen. In deze zogenaamde REOK worden 4 fasen beschreven. Deze vier fasen vallen alle binnen de (onteigenings-)fase Zuid.

Activiteiten	Planning
Sloopwerkzaamheden	2 ^e /3 ^e kwartaal 2021
Bouw- en woonrijp maken van gronden	3 ^e kwartaal 2021
Start bouw	4 ^e kwartaal 2021

Urgentie

De (voorbereidende) werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan zijn al gestart op de percelen die al in eigendom zijn bij de gemeente of de marktpartijen. De werkzaamheden op deze percelen zullen de komende periode worden voortgezet. De werkzaamheden op de percelen die onderdeel uitmaken van het onteigeningsplan zullen worden gestart, zodra deze percelen beschikbaar komen. Uitgaande van het doorlopen van de onteigeningsprocedure is de verwachting dat de sloopwerkzaamheden van de opstallen op deze percelen zullen plaatsvinden in het 2^e of 3^e kwartaal van 2021. Daarmee zullen de werkzaamheden 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 worden aangevraagd. De gemeente zal op haar beurt de gronden tegen marktconforme prijzen overdragen aan Projectontwikkeling Galgeriet 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. De gemeente draagt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Daarnaast zal de gemeente – na realisatie van het plan – eigenares worden van de openbare voorzieningen in het plangebied, zoals wegen en openbaar groen en het beheer daarvan dragen. Om deze reden is (de gemeenteraad van) de gemeente Waterland de verzoeker om onteigening.

2.4. Noodzaak tot onteigening

Fase Zuid van het plangebied beslaat circa 5 hectare. Het merendeel van deze gronden is al in eigendom van de gemeente of de twee marktpartijen, die de ontwikkeling zullen uitvoeren. Er zijn vijf percelen met een totale oppervlakte van circa 1.600 m² die nog niet in eigendom zijn bij de gemeente of de twee marktpartijen. Omdat deze vijf percelen een integraal onderdeel uitmaken 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 vijf percelen in eigendom te verwerven. Het minnelijk overleg heeft echter nog niet tot overeenstemming geleid. 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 eigenaren, ziet de gemeente zich genoodzaakt om ook de onderhavige onteigeningsprocedure te starten.

Beroep op zelfrealisatie

De vijf te verwerven percelen zijn in eigendom bij drie eigenaren. Twee van de drie eigenaren hebben een beroep op zelfrealisatie gedaan. Dit betreft de eigenaar van het perceel met grondplannummer 2 en de eigenaar van de percelen met grondplannummers 3, 4 en 5.

De gemeente heeft beide eigenaren verzocht om hun beroep op zelfrealisatie te onderbouwen en een uitgewerkt plan in te dienen, waarmee zij inzicht bieden in de wijze van uitvoering. Beide eigenaren hebben hier *geen* gehoor aan gegeven. Beide eigenaren hebben daarmee een ongemotiveerd beroep op zelfrealisatie gedaan en de gemeente niet in staat gesteld om dit beroep inhoudelijk te beoordelen. Afgezien hiervan is de gemeente van oordeel dat zelfrealisatie in beide gevallen niet mogelijk is.

Het perceel met grondplannummer 2 heeft een oppervlakte van 1.083 m². Op grond van het vastgestelde planologische kader⁴ zal ter plaatse een ondergrondse openbare parkeergarage worden gerealiseerd, die plaats moet bieden aan 210 auto's in twee lagen. De oppervlakte per laag bedraagt circa 7.000 m². Bovenop de parkeergarage komt een commerciële ruimte (supermarkt). Deze parkeergarage wordt ondergronds aangelegd en dient in zijn geheel en in één keer gerealiseerd te worden. Omdat de eigenaar niet beschikt over alle gronden, waarop de ondergrondse parkeergarage is voorzien, is zelfrealisatie uitgesloten.

De percelen met grondplannummers 3, 4 en 5 hebben een totale oppervlakte van 311 m². Op de locatie van deze percelen zal een (andere) ondergrondse parkeergarage worden gerealiseerd, die ruimte zal bieden aan 350 parkeerplaatsen. Deze parkeergarage heeft een oppervlakte van circa 13.000 m². Ook deze parkeergarage wordt ondergronds gerealiseerd en dient in zijn geheel en in één keer tot uitvoering te worden gebracht. Omdat de eigenaar slechts beschikt over een zeer klein deel van de gronden, is zelfrealisatie niet aan de orde.

⁴ Het bestemmingsplan in combinatie met de daarbij behorende beleidsregels stedenbouwkundige kwaliteiten Galgriet 2019 en het beeldkwaliteitsplan.

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. Het 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 ('AbRvS'). Dit betreft de eigenaar van het perceel met grondplannummer 2. Op 11 mei 2020 heeft bij de AbRvS de zitting plaatsgevonden, waarop het beroep tegen het bestemmingsplan is behandeld. De uitspraak van de AbRvS wordt op 24 juni 2020 verwacht. 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 2019⁵ 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 afwijkingsmogelijkheden 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 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. 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 invullen en sturen op ruimtelijke kwaliteit. De volgende beleidsregels zijn onderdeel van het ruimtelijke kader:

- De beleidsregels Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019 inclusief de beleidskaarten en het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 oktober 2019;

⁵ Zie voetnoot 2.

- De beleidsregels Parkeren, laden en lossen Galgeriet 2019, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 18 juni 2019 en bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 24 oktober 2019⁶;
- De beleidsregels Duurzaamheid Galgeriet 2019, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 18 juni 2019 en bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 24 oktober 2019⁷.

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
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
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

⁶ Het Gemeenteblad van 24 oktober 2019 met nummer 258137.

⁷ Het Gemeenteblad van 24 oktober 2019 met nummer 258139.

Gebiedsaanduiding:	Overige zone – bedrijven 1
--------------------	----------------------------

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 Zuid 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 Zuid van de planuitvoering. Een deel van de voormalige bedrijfsopstallen is reeds gesloopt, zo is zichtbaar op het fotofragment. De vijf te verwerven percelen zijn met rode pijlen aangeduid.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving



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](http://google.com/streetview))

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

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving



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.



Figuur 5 en 6: aanzicht van de percelen met grondplannummer 3, 4 en 5 (bron: foto's gemeente)

Op de percelen met grondplannummers 3, 4 en 5 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 beeldkwaliteitsplan onderdeel uitmaakt, zal dit perceel worden ingericht als openbaar gebied.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving

Alle kades worden 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. Het kadastrale perceel met dit grondplannummer is op het kaartfragment rood omkaderd weergegeven.



Figuur 7: 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 Beeldkwaliteitsplan zal dit perceel onderdeel worden van een nieuwe openbare ruimte en bebouwing. Op het perceel zal een nieuw aan te leggen openbare ondergrondse parkeergarage worden gerealiseerd. 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. Bovenop de parkeergarage zal in ieder geval een supermarkt worden gerealiseerd. De ontwikkeling is alleen dan technisch en financieel haalbaar als de parkeergarage en bebouwing (in hoge dichtheid) als één opgave wordt benaderd.

In het navolgende zijn twee kaartfragmenten weergegeven. Het eerste kaartfragment betreft een fragment van het Beeldkwaliteitsplan, waarop de toekomstige inrichting van het perceel is aangeduid. Het kadastrale perceel met dit grondplannummer is op het kaartfragment rood omkaderd weergegeven. Het tweede kaartfragment is een fragment van de beleidskaart, behorende bij de beleidsregel Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019. Op deze kaart is de locatie van de nieuwe openbare ondergrondse parkeergarage weergegeven. De locatie van het perceel met grondplannummer 2 is bij benadering met een rode pijl aangeduid.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving



Figuur 8: projectie kadastraal perceel op kaart Beeldkwaliteitsplan

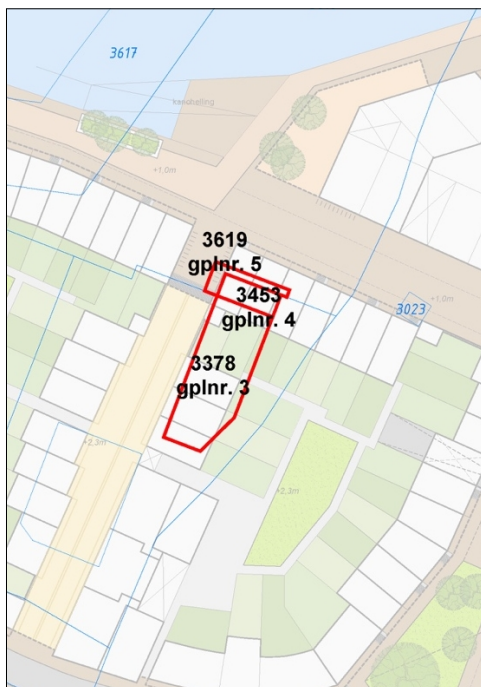


Figuur 9: Beleidskaart 8, onderdeel van de Beleidsregels Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019

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 Beeldkwaliteitsplan zal onder andere deze percelen een grote collectieve (privé)parkeergarage worden gerealiseerd. Daarop zullen (gedeelten van) grondgebonden woningen met tuinen worden gerealiseerd. 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 zijn twee kaartfragmenten weergegeven. Het eerste kaartfragment betreft een fragment van het Beeldkwaliteitsplan, waarop de toekomstige inrichting van de percelen is aangeduid. De kadastrale percelen zijn op het kaartfragment rood omkaderd weergegeven. Het tweede kaartfragment is een fragment van de beleidskaart, behorende bij de beleidsregel Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgriet 2019. Op deze kaart is de locatie van de nieuwe ondergrondse parkeergarage weergegeven. De locatie van de percelen met grondplannummers 3, 4 en 5 is bij benadering met een rode pijl aangeduid.



Figuur 10: projectie kadastrale percelen op kaart Beeldkwaliteitsplan



Figuur 11: Beleidskaart 8, onderdeel van de Beleidsregels Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgriet 2019

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.