

**'Beheersverordening
Galgeriet'
gemeente Waterland**

status: vastgesteld
datum: 23 mei 2013
Projectnummer: 404341R.2002
adviseurs: Hzi/Rve/CCU



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

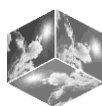
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

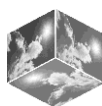
JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

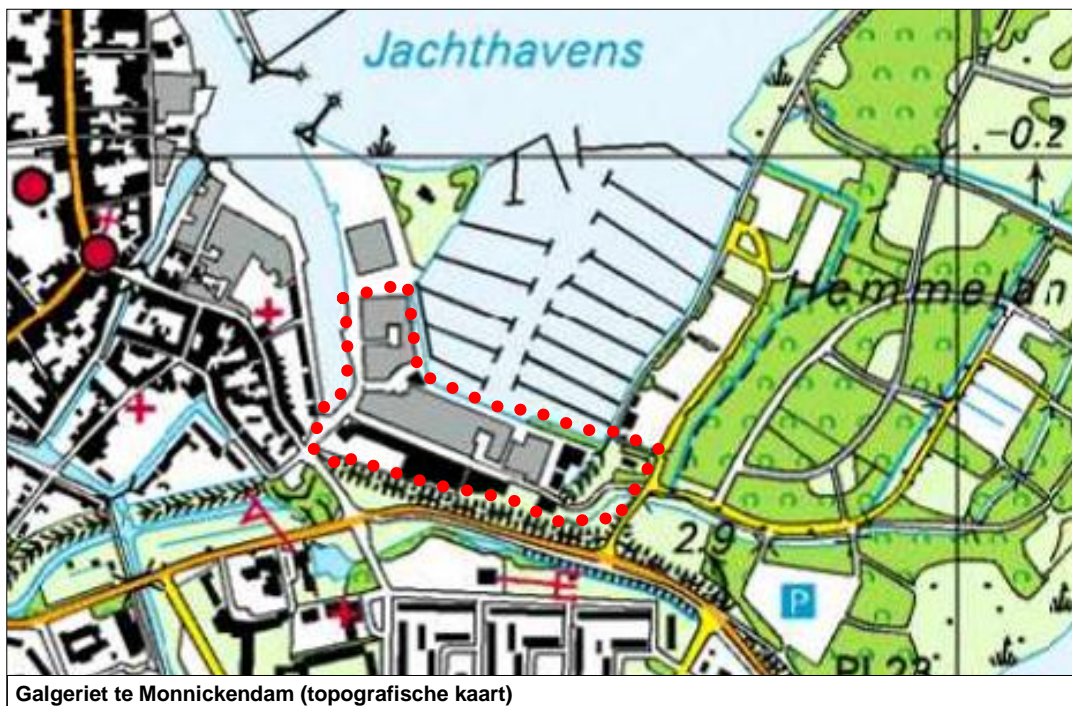


INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Besluitgebied: Galgeriet	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	De beheersverordening	7
1.5	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	10
2.1	Ontstaansgeschiedenis	10
2.2	Feitelijk bestaande situatie (gebruik in enge zin)	11
2.3	Ruimtelijke structuur	12
2.4	Functionele structuur	13
2.5	Juridisch-planologische situatie (gebruik in ruime zin)	14
3	Beleidskader	16
3.1	Bovengemeentelijk beleid	16
3.2	Regionaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.4	Conclusie beleid	18
4	Sectorale Aspecten	19
4.1	Milieuhygiëne	19
4.2	Milieuzonering bedrijven en geurhinder	19
4.3	Waterparagraaf	19
4.4	Externe veiligheid	20
4.5	Overige zoneringen	23
4.6	Ecologie	23
4.7	Archeologie	24
4.8	Cultuurhistorie	26
5	Juridische Beschrijving	28
5.1	Gehanteerde systematiek	28
5.2	Toelichting op de besluitvlakken	29
5.3	Overige bepalingen	32
6	Maatschappelijke en Economische Uitvoerbaarheid	33
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2	Economische uitvoerbaarheid	33
7	Procedure	34
7.1	Te volgen procedure	34





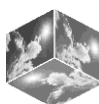


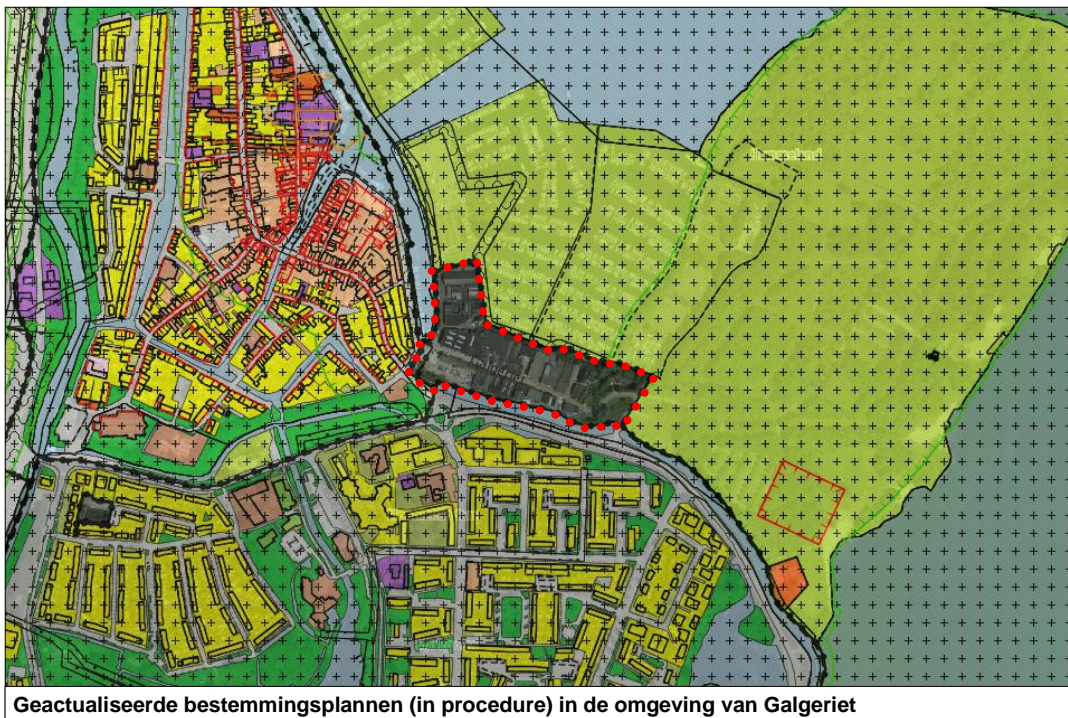
1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Waterland wenst een nieuwe planologische regeling voor het besluitgebied 'Galgeriet' op te stellen. Dit vanwege het feit dat de voor dit gebied geldende bestemmingsplannen ouder zijn dan 10 jaar. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) moet voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt. Op basis van artikel 3.38 Wro kan de gemeente eventueel bepalen om, in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening op te stellen. Deze mogelijkheid kan alleen worden gebruikt als in het gebied geen ruimtelijke ontwikkeling is voorzien. Met andere woorden: weinig tot geen planologische veranderingen plaatsvinden dan wel in de toekomst zullen plaatsvinden. Het instrument beheersverordening is dan ook bedoeld om voor planologisch weinig dynamische gebieden het bestaande gebruik en de bouw mogelijkheden vast te leggen. Het gebied 'Galgeriet' voldoet aan dit vereiste en de gemeente Waterland heeft diensgevolge besloten voor dit gebied een beheersverordening op te stellen.

De keuze voor een beheersverordening is afhankelijk van het karakter van het besluitgebied. De beheersverordening is namelijk geïntroduceerd voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien (art. 3.38 Wro). De Wro geeft niet aan wat moet worden verstaan onder een 'ruimtelijke ontwikkeling'. Dit begrip is van wezenlijk belang voor de toepassing van de beheersverordening.



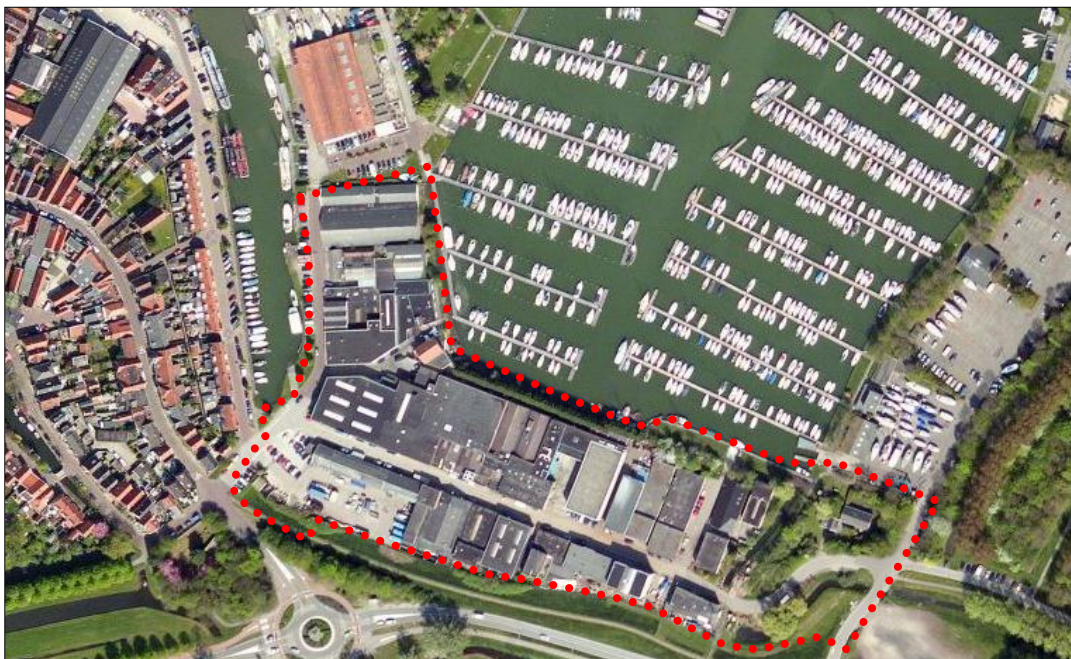


In de wetsgeschiedenis is hierover onder meer te vinden dat “van een ruimtelijke ontwikkeling sprake is als het gaat om ruimtelijk relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden en opstellen evenals om bouwkundige wijzigingen van bouwwerken, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is”.

Bij de beheersverordening zal het meestal gaan om gebieden die ‘af’ of ‘uitontwikkeld’ zijn. Om te bepalen of zich ruimtelijke ontwikkelingen voordoen moet naar verleden en toekomst worden gekeken. Indien in het verleden veel ontwikkelingen hebben gespeeld, kan dat een indicatie zijn dat het om een dynamisch gebied gaat. Anderzijds heeft het begrip ruimtelijke ontwikkeling betrekking op de fase na het vaststellen van de beheersverordening. Er mogen geen toekomstige ontwikkelingen zijn voorzien. Zo kan voor een gebied nieuw beleid zijn ontwikkeld of een structuurvisie zijn vastgesteld waaruit nieuwe ontwikkelingen blijken. In een dergelijke situatie wordt de beheersverordening niet als het geëigende instrument gezien.

In de ‘Handreiking beheersverordening’ van de Vereniging Nederlandse gemeenten is onder meer aangegeven dat het begrip ‘bestaand’ op twee manieren kan worden gedefinieerd. Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van vaststellen van de beheersverordening. Gebruik in ruime zin gaat uit van het vigerende bestemmingsplan. Het in het vigerende bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd.





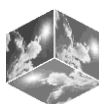
Luchtfoto met globaal aangegeven besluitgebied

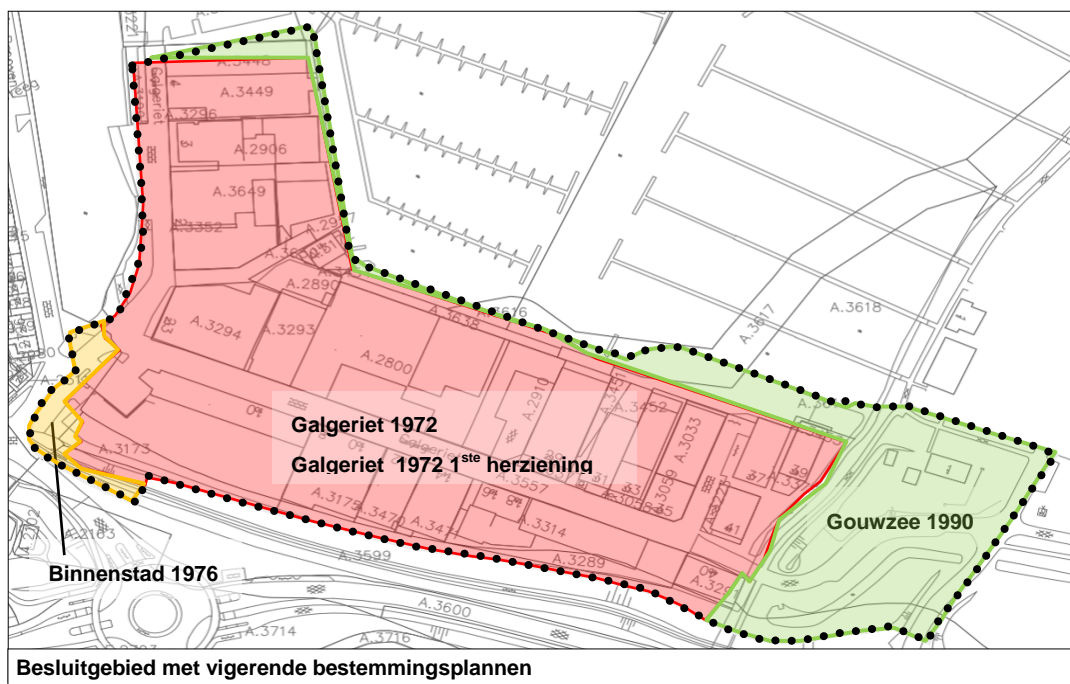
Cruciaal verschil met een bestemmingsplan is dat in een beheersverordening het bestaande feitelijke gebruik of de bestaande planologische situatie worden vastgelegd en dus geen planologisch relevante ontwikkelingen worden vastgelegd. Het vastleggen van deze situatie betekent niet dat een beheersverordening geen enkele ontwikkeling toestaat.

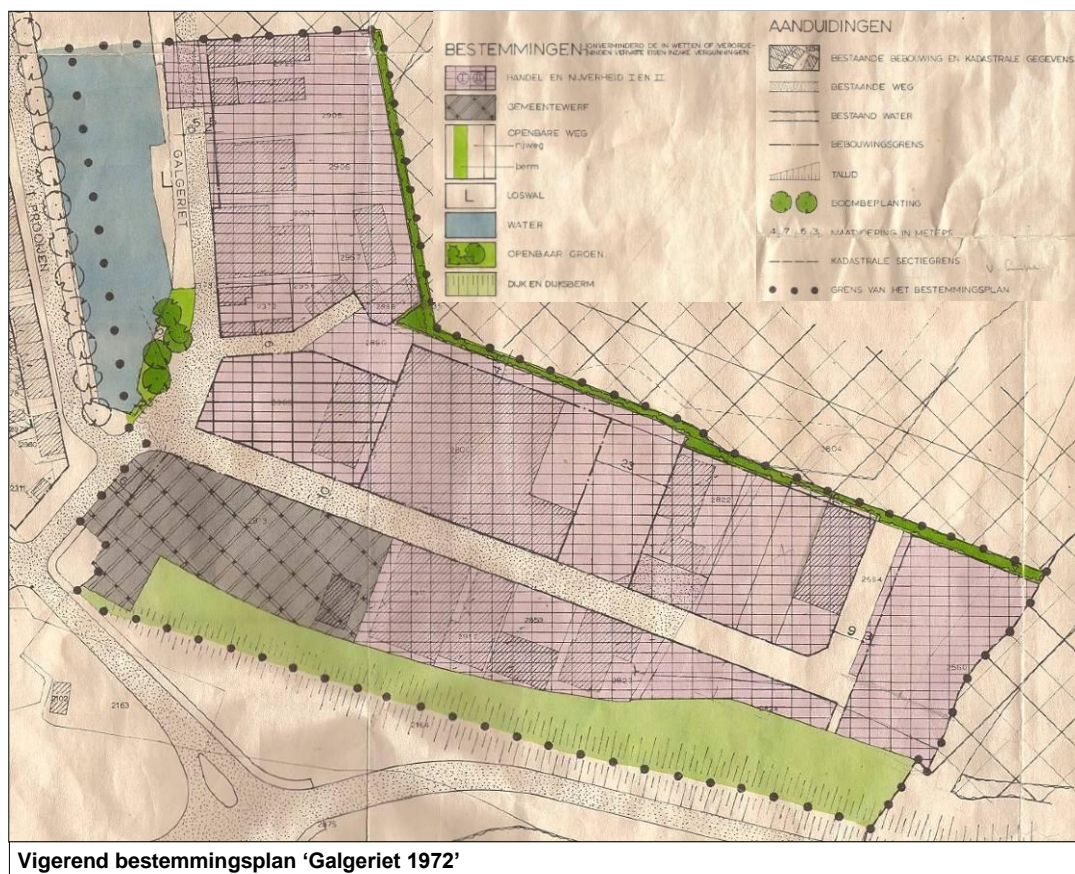
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de recentelijk actualiseerde bestemmingsplannen in de gemeente Waterland. Aanvankelijk was voor het besluitgebied een grootschalige ontwikkeling voorzien met nieuwe woningen, winkels en kleinschalige bedrijvigheid. Dit plan is beter bekend onder de naam 'Gebiedsontwikkeling bedrijven-terrein Het Galgeriet'.

De ontwikkelaar heeft niet voldaan aan de eis om uiterlijk 2 maart 2012 een financieel haalbaar stedenbouwkundig plan voor fase 1A in te dienen. Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad in zijn vergadering een motie aangenomen, met de volgende strekking: 'de gemeenteraad heeft geconstateerd dat het de ontwikkelaar niet is gelukt om met een haalbaar plan te komen en dat de pogingen om tot herontwikkeling van het Galgeriet te komen moeten worden gestaakt.

Door middel van onderhavige beheersverordening wil de gemeente de vigerende bestemmingsplannen via een snelle procedure actualiseren naar de huidige (planologische) situatie alsmede de huidige regelgeving en inzichten.







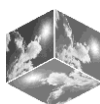
- 'Binnenstad 1976', vastgesteld door de raad d.d. 14 april 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 29 augustus 1978;
- 'Gouwzee 1990' vastgesteld door de raad d.d. 27 juni 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerd Staten d.d. 19 februari 1991.

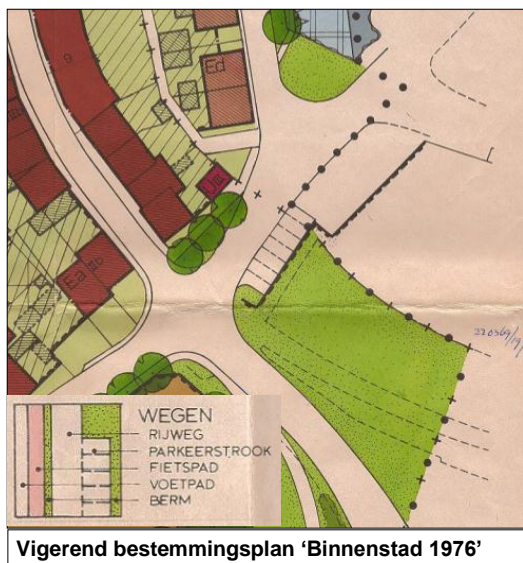
Ter plaatse van het vigerende bestemmingsplan 'Galgeriet 1972' zijn de volgende bestemmingen van kracht:

- Handel en Nijverheid I en II;
- Gemeentewerf;
- Openbare weg (met onderscheidt in de rijweg en de berm);
- Loswal;
- Water;
- Openbaar groen;
- Dijk en dijksberm.

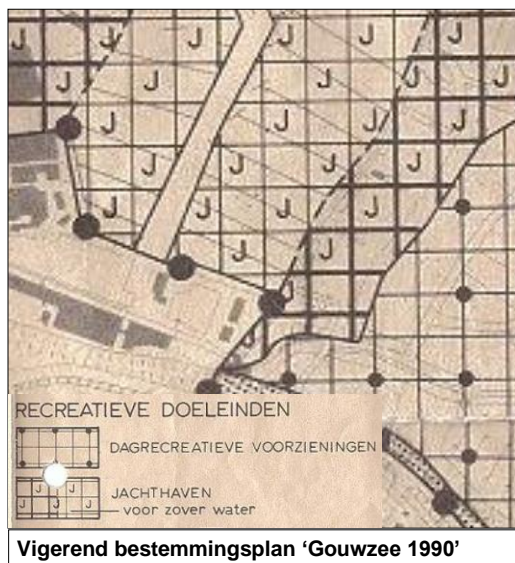
Daarnaast zijn de volgende aanduidingen van toepassing:

- Bestaande bebouwing en kadastrale gegevens;
- Bestaande weg;
- Bestaand water;
- Bebouwingsgrens;
- Talud;





Vigerend bestemmingsplan 'Binnenstad 1976'



Vigerend bestemmingsplan 'Gouwezee 1990'

- Boombepplanting;
- Maatvoering in meters;
- Kadastrale sectiegrens;
- Grens van het bestemmingsplan.

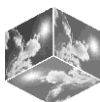
Het grootste gedeelte van het plangebied kent de bestemming 'Handel en Nijverheid I en II. Aan de zuidzijde van het plangebied is een zone van circa 25 meter breed bestemd als 'Dijk en dijksberm'. In de zuidwesthoek is de bestaande gemeentewerf van de gemeente Waterland specifiek bestemd als 'Gemeentewerf'. Aan de noordrand is een strook bestemd als 'Openbaar groen'. Ook in het westen van het besluitgebied aan het water van de inham is de bestemming 'Openbaar groen' toegekend. De inham zelfs kent de bestemming 'Water'.

Naast het bestemmingsplan 'Galgeriet 1972' is het bestemmingsplan 'Galgeriet 1972 – eerste herziening' vigerend. Dit bestemmingsplan is d.d. 9 februari 1984 door de raad vastgesteld en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd d.d. 25 september 1984. Op basis van dit bestemmingsplan zijn nadrukkelijk alle categorie A-inrichtingen uitgesloten. Categorie A-inrichtingen zijn te vergelijken met bedrijven die tegenwoordig in milieucategorie 5 worden ingedeeld. Dit zijn voornamelijk bedrijven met een hoge geluidsbelasting die op geluidgezoneerde bedrijventerreinen worden geplaatst.

Ter plaatse van het bestemmingsplan 'Binnenstad 1976' zijn de hierna volgende bestemmingen van toepassing:

- Hoofdbestemming 'Wegen' met als detailbestemmingen:
 - Rijksweg;
 - Parkeerstrook;
 - Berm.

Deze bestemmingen zullen door middel van deze beheersverordening worden ondergebracht in de gebiedsregeling 'Verkeer - Verblijf'.



Tot slot zijn op basis van het bestemmingsplan 'Gouwzee 1990' de volgende bestemmingen van kracht:

- Recreatieve doeleinden:
 - Dagrecreatieve voorzieningen;
 - Jachthaven

Deze bestemmingen zullen in onderhavige beheersverordening worden opgenomen in de gebiedsregeling 'Recreatie - Jachthaven'.

In het besluitgebied zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling of ontheffing. De beheersverordening 'Galgeriet' vervangt de vigerende bestemmingsplannen en de vrijstellingen en ontheffingen binnen het besluitgebied.

Uit dossieronderzoek door de gemeente is komen vast te staan dat alle binnen het besluitgebied aanwezige bouwwerken en gebruiksvormen, ten tijde van het opstellen van deze beheersverordening aanwezig, hetzij via het (de) bestemmingsplan(nen) danwel op basis van verleende vrijstellingen/ontheffingen zijn toegelaten c.q. toegestaan.

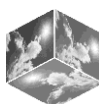
Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de bestemmingsplannen voor het gebied Galgeriet de termijn van 10 jaar ruimschoots overschrijden. In het kader van de Wro is het wettelijk verplicht om deze bestemmingsplannen te actualiseren, dan wel het planologisch regime vast te leggen door middel van een beheersverordening. De gebieden waar de herzieningen en vrijstellingen betrekking op hebben worden meegenomen in de beheersverordening.

1.4 De beheersverordening

1.4.1 Beheersverordening Galgeriet

De reden waarom in onderhavig geval voor het instrument van de beheersverordening is gekozen, is het feit dat in het besluitgebied geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien in de komende 10 jaar. Tot voor kort was hier wel sprake van. Beoogd werd om ter plaatse de bedrijfsactiviteiten te beëindigen en het gebied in te zetten voor woningbouw en de realisatie van winkels en enkele bedrijven. Vanwege financiële en economische redenen is deze ontwikkeling hier echter niet uitvoerbaar gebleken. De ontwikkeling zal zoals nu te voorzien is in de komende 10 jaar ook geen doorgang vinden.

Het huidige bedrijventerrein wordt gekenmerkt door bedrijfsbebouwing bestaande uit overwegend 1 of 2 bouwlagen met platte afdekking. Het betreft een voor de jaren '60-'70 kenmerkend gebied: de bedrijfsbebouwing bestaat hier voornamelijk uit dicht op elkaar staande rechthoekige gebouwen. De gebouwen liggen direct aan de openbare weg Galgeriet. Hierdoor is ook weinig of geen parkeerruimte voor bedrijfswagens en voor bezoekers. Dit illustreert dat het een uitontwikkeld gebied betreft waar vrijwel geen bouw mogelijkheden meer aanwezig zijn, ook niet voor de uitbreiding van bestaande bebouwing. Binnen het besluitgebied zijn ruimtelijk gezien geen of beperkte mogelijkheden meer aanwezig voor de bestaande bedrijvigheid.



Uit het gemeentelijk en provinciaal/regionaal beleid kan geconcludeerd worden dat ook voor de toekomst weinig tot geen planologische veranderingen zullen worden doorgevoerd in het besluitgebied (op het beleid wordt nader ingegaan in hoofdstuk 3). De gemeente beschikt tevens niet over een ruimtelijk visie waarin toekomstige ontwikkelingen zijn voorzien.

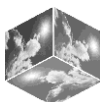
Er zijn met andere woorden op dit moment geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien anders dan passend bij het bestaande planologische gebruik en binnen de voorgestelde bebouwingsmogelijkheden. De keuze voor een beheersverordening voor het gebied 'Galgeriet' is daarnaast gebaseerd op het feit dat procedureel gezien tijdswinst geboekt wordt ten opzichte van een bestemmingsplan. Men streeft er namelijk naar om voor 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen actueel te hebben. Dit mede in verband met de sanctie, zoals opgenomen in de Wro dat op basis van niet actuele plannen legesheffing niet mogelijk is. Door gebruik te maken van het instrument beheersverordening voor het gebied Galgeriet is deze streefdatum haalbaar.

1.4.2 Juridische status

De beheersverordening hoort tot de wettelijke categorie der verordeningen. Verordeningen zijn wetgeving in materiële zin, maar niet afkomstig van de formele wetgever. De beheersverordening wordt dan ook niet vastgesteld door de formele wetgever, maar door de gemeenteraad. De bevoegdheid hiertoe wordt gegeven in artikel 3.38, eerste lid Wro. De gemeenteraad heeft (veel, maar) geen volledige vrijheid over hoe de beheersverordening er uitziet. Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) schrijft namelijk in artikel 1.2.3 voor dat de beheersverordening langs elektronische weg wordt vastgelegd en vastgesteld. De verplichting hiertoe geldt vanaf 1 januari 2010. Tevens moet er een volledige verbeelding op papier zijn, zij het dat de elektronische versie juridisch gezien beslissend is. Ten behoeve van de digitalisering bepaalt artikel 1.2.1, tweede lid Bro ook dat een beheersverordening digitaal beschikbaar moet worden gesteld en volledig, toegankelijk en begrijpelijk moet worden verbeeld. Deze vereisten komen overeen met de vereisten die gelden voor een bestemmingsplan. Afgezien van deze wettelijke vereisten heeft de gemeenteraad de vrijheid om de inhoud van de beheersverordening naar eigen inzicht vast te stellen.

1.4.3 Procedure

In de Wro is geen bijzondere voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening opgenomen. De procedure tot vaststelling van een beheersverordening is hierdoor eenvoudiger en korter dan de vaststelling van een bestemmingsplan. Het bieden van de mogelijkheid tot inspraak voor belanghebbenden is daardoor niet wettelijk verplicht. Toch wil de gemeente Waterland de mening van de belanghebbenden ter harte nemen en er zal daarom mogelijkheid tot inspraak worden geboden.

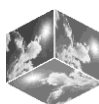




Impressie besluitgebied

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de beschrijving van het plan, waarbij, de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het besluitgebied wordt toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 in het kort het relevante (boven)gemeentelijke beleid behandeld. Hoofdstuk 4 gaat daarna in op de diverse sectorale aspecten zoals externe veiligheid, water en flora en fauna. In hoofdstuk 5 komt de juridische beschrijving van de beheersverordening aan bod, waarbij de gehanteerde systematiek wordt toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan, waarna in hoofdstuk 7 tenslotte de procedure wordt beschreven.





Impressie besluitgebied



Impressie besluitgebied



Topografische kaart 1949



Topografische kaart 1993

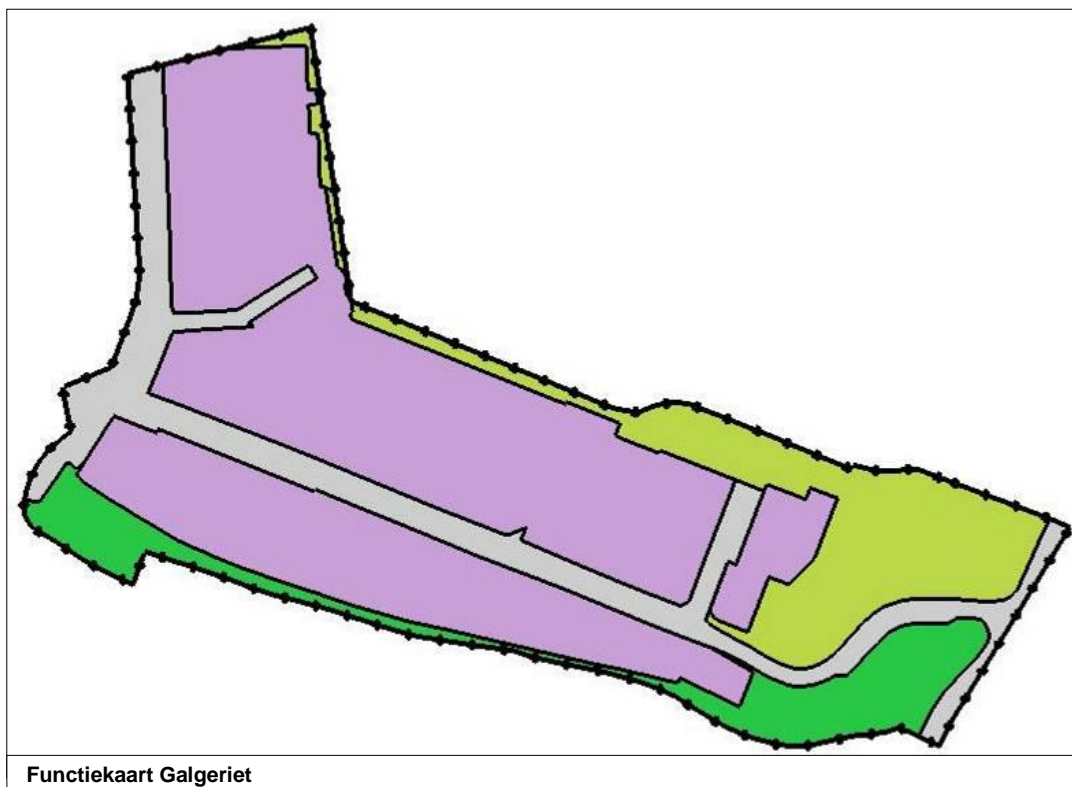
2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

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/De Zarken. 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 '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. Al aan het eind van dit decennium was het Galgeriet vrijwel geheel verkaveld. Sinds het begin van de '90er jaren is het bedrijventerrein nagenoeg geheel bebouwd en is er geen uitgeefbare grond meer beschikbaar.





2.2 Feitelijk bestaande situatie (gebruik in enge zin)

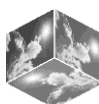
2.2.1 Inleiding

Zoals eerder is vermeld, kan een beheersverordening zowel het bestaande feitelijke gebruik vastleggen als het vigerende planologische gebruik. Voor het gebied 'Galgeriet' gaat de voorkeur uit naar het vastleggen van het vigerende planologische gebruik. Voor het overgrote deel zal dit echter identiek zijn aan het bestaande feitelijke gebruik. In gevallen waarvoor dat niet geldt zullen per geval nadere keuzes gemaakt dienen te worden. Hiervoor is het noodzakelijk om een goed beeld te hebben van de huidige situatie in het besluitgebied; een goede inventarisatie is dan ook het vertrekpunt.

Inventarisaties zijn niet nieuw en worden ook gebruikt bij bestemmingsplannen. Voor de inventarisatie ten behoeve van deze beheersverordening is gebruik gemaakt van veld- en archiefinventarisaties.

2.2.2 Werkwijze

Om de bestaande situatie goed inzichtelijk te krijgen is de volgende werkwijze gehanteerd. In eerste instantie zijn de bij de gemeente aanwezige gegevens met betrekking tot de aanwezige bedrijven vergeleken met de bestemmingen van de vigerende bestemmingsplannen. De vigerende enkelbestemmingen (gebiedsregelingen) zijn op basis van de vigerende bestemmingsplannen digitaal ingetekend. Ook is geïnventariseerd welke bedrijven momenteel nog aanwezig zijn en onder welke milieucategorie deze bedrijven vallen. Ook zijn de bedrijfswoningen inzichtelijk gemaakt.

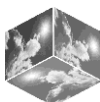


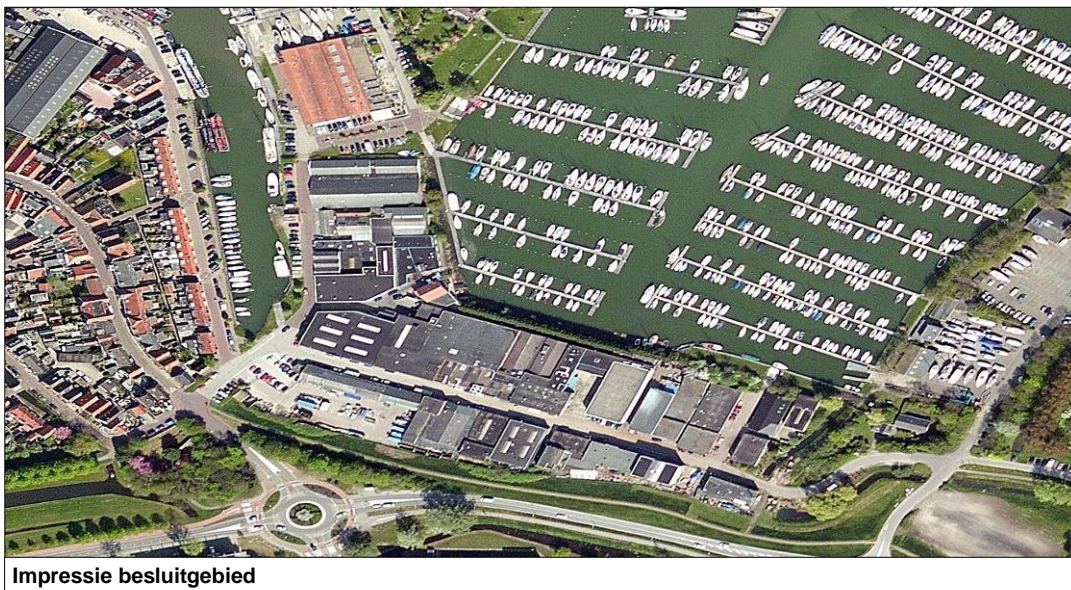
Indien er bedrijven aanwezig zijn die, op basis van de vigerende bestemmingsplannen, niet op het bedrijventerrein thuishoren is dit aangegeven. Dit is het geval wanneer er bijvoorbeeld bedrijven aanwezig zijn met milieucategorie 5 terwijl het bestemmingsplan 'Galgeriet 1972 1^{ste} herziening' dergelijke bedrijven juist nadrukkelijk uitsluit (categorie A-inrichtingen). Er is dan sprake van een afwijking. Voor deze afwijkingen is nagekeken of in het verleden voor deze locatie een vrijstelling, ontheffing of herziening is geweest.

Naast de inventarisatie van de feitelijke situatie zoals hiervoor beschreven, zijn de vigerende bestemmingsplannen inhoudelijk nader bezien op gebruiks- en bouw mogelijkheden en beschreven. Op basis van het planologische regime en de verleende vrijstellingen en ontheffingen is de bestaande planologische situatie vastgelegd in de beheersverordening.

2.3 Ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur van het besluitgebied is vrij eenduidig. Het huidige bedrijventerrein wordt gekenmerkt door bedrijfsbebouwing bestaande uit overwegend 1 of 2 bouwlagen met platte afdekking. Het betreft een voor de jaren '60-'70 kenmerkend gebied: de bedrijfsbebouwing bestaat hier voornamelijk uit dicht op elkaar staande rechthoekige gebouwen. De gebouwen liggen direct aan de openbare weg Galgeriet. Een derde in ruimtelijke opzicht duidelijk herkenbaar deelgebied bestaat uit de groenvoorzieningen (dijken) aan de randen van het bedrijventerrein. De ruimtelijke structuur is sterk beïnvloed door de aanwezigheid van water in de directe omgeving bestaande uit jachthavens.





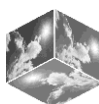
2.4 Functionele structuur

De bedrijfsfunctie is de overheersende functie binnen het besluitgebied. Binnen het besluitgebied zijn in de bestaande situatie 12 verschillende bedrijven aanwezig. Daarnaast zijn er enkele panden leegstaand.

Binnen het besluitgebied zijn drie bedrijfswoningen aanwezig. De bedrijfswoning ter plaatse van het Galgeriet 40 (Z. van der Lingen) is in de bedrijfsbebouwing geïntegreerd. De bedrijfswoning van het bedrijf Slot B.V. betreft eveneens een in de bedrijfsbebouwing geïntegreerde woning aan het Galgeriet 18. De woning behorende bij het autoschadeherstelbedrijf aan het Galgeriet 11 maakt onderdeel uit van de bedrijfsbebouwing. Daarnaast is in het gebied 'Galgeriet' ook nog een vrijstaande grondgebonden bedrijfswoning aanwezig behorende bij de jachthaven Hemmeland, plaatselijk bekend Hemmeland 1.

Andere functies binnen het gebied betreffen verkeers- en groenfuncties. De verkeersfunctie bestaat voornamelijk uit de straat Galgeriet. Aan deze straat zijn alle bedrijven gevestigd en de straat vormt ook de belangrijkste ontsluiting van het bedrijventerrein.

De groenfunctie kan worden onderverdeeld in functioneel groen zoals de dijk aan de zuidzijde van het plangebied en in recreatief groen van het recreatieve havengebied Hemmeland met een belangrijke natuurfunctie. In de bovengenoemde functies zijn geen wijzigingen voorzien.



2.5 Juridisch-planologische situatie (gebruik in ruime zin)

2.5.1 Inleiding

Het begrip 'bestaand gebruik' kan op twee manieren worden gedefinieerd. Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van vaststellen van de beheersverordening (zie paragraaf 2.2 t/m 2.4). Gebruik in ruime zin gaat uit van het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerende bestemmingsplan rechtstreeks toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan rechtstreeks toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Naast de functionele en ruimtelijke situatie kan dus ook de planologisch c.q. juridische situatie op basis van vigerende bestemmingsplannen als bestaand worden aangemerkt.

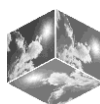
Eerder is al aangegeven dat ervoor gekozen is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het vigerende planologische gebruik. Voor het grootste deel van het besluitgebied zal dit tevens neerkomen op het vastleggen van het bestaande feitelijke gebruik. Op het bedrijventerrein verandert wat betreft gebruik immers niet veel in pakweg 10 jaar tijd.

2.5.2 Afwijkende gebiedsregelingen en leegstand

Uit de inventarisatie is gebleken dat het vigerende planologische gebruik overeenkomt met het feitelijke gebruik van de gronden. In het bestemmingsplan 'Galgeriet 1972 1^{ste} herziening' zijn categorie A-inrichtingen nadrukkelijk uitgesloten. De voormalige A-inrichtingen zijn bedrijven met een hoge geluidsbelasting en deze bedrijven dienen bij voorkeur op een geluidgezoneerd industrieterrein gevestigd te worden. Dergelijke bedrijven zijn volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonerings' onder te brengen bij bedrijven met milieucategorie 5. Op het bedrijventerrein in het gebied Galgeriet zijn géén bedrijven aanwezig die tot milieucategorie 5 gerangschikt kunnen worden.

Op het bedrijventerrein is slechts 1 bedrijf aanwezig dat mogelijk qua omvang aangemerkt kan worden aangemerkt als een milieucategorie 1 bedrijf maar qua aard van bedrijfsactiviteiten als milieucategorie 2 bedrijf. Dit betreft de muziekvereniging Con Brio. Aangezien deze vereniging de ontwikkeling van de andere bedrijven op het bedrijventerrein niet belemmert kan de vereniging ter plaatse gehandhaafd blijven.

Afwijkende gebiedsregelingen (vergelijkbaar als bestemmingen) zijn in dat opzicht niet aanwezig binnen het besluitgebied. De in deze beheersverordening toegekende gebiedsregelingen komen daarom (na afstemming op de SVBP2008, zie ook paragraaf 2.5.3 en 2.5.4) overeen met de bestemmingen uit de vigerende bestemmingsplannen. Vrijstellingen, ontheffingen of omgevingsvergunningen welke hebben geleid tot een ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen afwijkend gebruik zijn in de beheersverordening verwerkt. De leegstaande panden zullen worden bestemd conform de vigerende bestemmingsplanregeling(en).



2.5.3 Aansluiting bij SVBP2008

De gemeente Waterland beschikt niet over een handboek met standaard regels voor ruimtelijke plannen. Derhalve is ervoor gekozen voor wat betreft de inhoud van de regels aan te sluiten bij de in procedure zijnde en vigerende bestemmingsplannen en voor wat betreft de opzet bij de SVBP2008. Alhoewel voor het instrument beheersverordening feitelijk geen strikt voorgeschreven richtlijnen gelden zoals dat bij bestemmingsplannen wel het geval is, zal met het oog op eenduidigheid en herkenbaarheid toch zoveel mogelijk bij de systematiek van de SVBP2008 worden aangesloten.

Aangezien de vigerende bestemmingsplannen (logischerwijs) niet aan de hand van de SVBP2008 zijn opgesteld, komt de naamgeving van de bestemmingen zoals gebruikt in het vigerende bestemmingsplan niet in alle gevallen overeen met de naamgeving van de gebiedsregelingen in deze beheersverordening.

De naamgeving van de bestemmingen 'Handel en nijverheid I en II', 'Gemeentewerf', 'Openbare weg', 'Loswal', 'Openbaar groen' en 'Dijk en dijksberm' wordt in de beheersverordening respectievelijk 'Bedrijventerrein', 'Bedrijf', 'Verkeer-Verblijf' en 'Groen'. De bestemmingen 'Wegen', 'Dagrecreatieve voorzieningen' en 'Jachthaven' zoals deze voorkomen binnen de bestemmingsplannen 'Binnenstad 1976' en 'Gouwzee 1990' zullen worden opgenomen als respectievelijk 'Verkeer-Verblijf' en 'Recreatie-Jachthaven'.

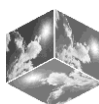
Inhoudelijk worden de betreffende gebiedsregelingen zoveel mogelijk in lijn gebracht met de SVBP2008, verder betreft het puur een naamsverandering.

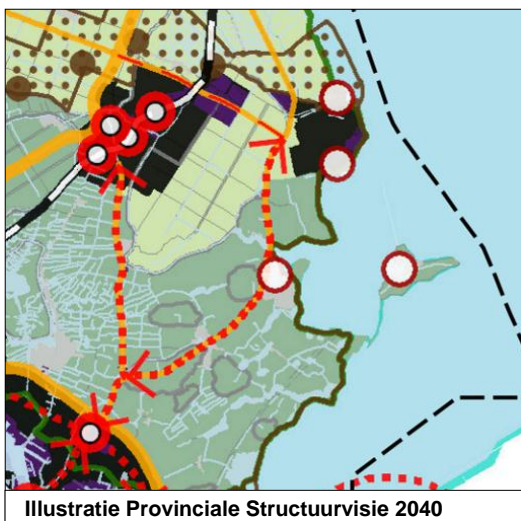
Daarnaast zijn de gebiedsregelingen 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waarde-Archeologie 4' (volgens de SVBP2008) opgenomen voor de in het plangebied gesitueerde gebieden (Archeologische beleidskaart) die volgens het gemeentelijke archeologiebeleid beschermd dienen te worden.

Tevens is in het plangebied de gebiedsregeling 'Waterstaat-waterkering' opgenomen ter bescherming en instandhouding van de waterkerende functie van de dijk.

2.5.4 Tot slot

Ondanks dat de planologische regeling zoals opgenomen in de beheersverordening op een aantal punten afwijkt van de regeling uit het vigerende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein, is toch sprake van een conserverende regeling. De punten waarop de nieuwe regeling afwijkt van de oude, zijn in de voorgaande paragrafen beargumenteerd. De beheersverordening maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Geconcludeerd kan worden dat de bestaande planologische en bebouwingssituatie opnieuw wordt vastgelegd, met in achtname van een afstemming van de regeling op actuele wetgeving en inzichten en op de gemeentelijke voorkeuren.





Illustratie Provinciale Structuurvisie 2040



Uitsnede Verordening Structuurvisie

3 Beleidskader

3.1 Bovengemeentelijk beleid

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Deze beheersverordening richt zich echter primair op het vastleggen van de bestaande situatie. Het nationale ruimtelijke beleid is met name verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de juridische vertaling daarvan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit beleid is overwegend van toepassing op nieuwe ontwikkelingen en daardoor slechts zeer beperkt dan wel niet relevant in de onderhavige situatie.

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Holland is vervat in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (en de 2 herzieningen daarvan). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik'.

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren zijn provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De hoofdbelangen zijn in de Structuurvisie uitgewerkt.

In de verordening zijn regels gesteld ter waarborging van de provinciale belangen. Op de kaarten behorende bij deze beleidsstukken is de bestaande situatie ten aanzien van het besluitgebied feitelijk bestendig.



Ook de beheersverordening gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie in het besluitgebied en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel is binnen de regeling van de beheersverordening de ruimte aanwezig voor het verder doorvertalen van de in de provinciale doelstellingen opgenomen kwaliteitsverbetering van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden.

Gelet op het voorgaande wordt op het Rijks- en provinciale beleid in het kader van deze beheersverordening niet nader ingegaan. Het gemeentelijke beleid is richtinggevend.

3.2 Regionaal beleid

In de regiovisie Waterland 2040 (januari 2009) hebben de zeven Waterlandse gemeenten in ISW-verband de koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. In de visie staat het behoud en de versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop. Om de kernen vitaal te houden en de bereikbaarheid van de regio binnen de Metropoolregio Amsterdam te waarborgen worden de noodzakelijke sociaal-economische en infrastructurele maatregelen uitgevoerd.

In de regiovisie wordt de transformatie van bedrijventerrein Galgeriet naar wonen en vrijetijdsfuncties nog specifiek benoemd. Deze transformatie is echter niet uitvoerbaar gebleken waardoor dit niet langer van toepassing is.

Verder biedt het regionaal beleid geen concrete uitgangspunten voor deze beheersverordening. Daarmee voldoet de beheersverordening aan het regionaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

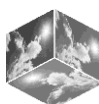
De gemeente Waterland beschikt niet over een recente structuurvisie waarin de beleidsdoelen voor de komende jaren is vastgelegd. Wel zijn er enkele beleidstukken van toepassing op deze beheersverordening voor het gebied Galgeriet. De betreffende beleidsdocumenten worden in deze paragraaf beschreven.

3.3.1 Groenbeleid

De Groenvisie 2016 (vastgesteld op 24 januari 2008) vormt de basis voor het groenbeleid in de gemeente. In de Groenvisie is beleid ontwikkeld ten aanzien van bomen, restgroen en nieuwbouw- en herstructureringslocaties.

Onderdeel van de Groenvisie is de Bomenverordening. Deze stelt dat voor het vellen van een aantal soorten bomen een omgevingsvergunning nodig is. Bij de verlening van een vergunning wordt zoveel mogelijk herplant opgelegd. Voor het vellen van de volgende bomen is een vergunning nodig:

- bomen die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur;
- bomen op de lijst waardevolle bomen.



De Groenvisie is vertaald in deze beheersverordening door het opnemen van de gebiedsregeling 'Groen' en door groen(voorzieningen), beplanting en dergelijke onverkort toe te staan binnen de gebiedsregeling 'Verkeer-Verblijf'.

De beheersverordening heeft, gezien het beheersmatige karakter, geen invloed op het recreatiegebied Hemmeland.

3.3.2 Welstandsbeleid

De gemeente Waterland heeft haar welstandsbeleid beschreven in de Welstandsnota Waterland (februari 2004, herziening maart 2009). In de Welstandsnota worden algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria onderscheiden. De algemene welstandscriteria gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt om te beoordelen hoe het bouwwerk past in zijn omgeving. (Ver)bouwplannen worden getoetst aan de Welstandsnota.

Het besluitgebied valt conform de welstandsnota binnen het gebied 'C3. Bedrijventerrein Galgenriet – Monnickendam'. Tot dit gebied behoort de bebouwing op het Galgenriet. Diverse loodsen bepalen het beeld van het bedrijventerrein. Op de brede kaden is ruimte voor opslag.

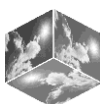
De bebouwingsstructuur kan worden gekenmerkt als een aaneenschakeling van losse grootschalige bebouwing. Alle gebouwen hebben een eigen identiteit. De gebouwen bestaan hoofdzakelijk uit maximaal twee bouwlagen met plat dak. Er bestaat een verscheidenheid in architectuur en vorm. De oudere gebouwen zijn op eenvoudige wijze opgetrokken uit minder duurzame materialen.

Op het terrein staat een aantal gebouwen met een verouderde uitstraling en een matige architectonische kwaliteit. Eventuele toekomstige bebouwing kan het verouderde terrein opwaarderen.

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd in bestemmingsplannen. Er wordt geen aanvullend kwaliteitsbeleid gevoerd. Het eenvoudige en gevarieerde karakter van het gebied leidt tot een regulier welstandsniveau. Dit betekent dat er vrijheid is voor kleinschalige toevoegingen. Onderhavige beheersverordening voorziet vanwege het beheersmatige karakter niet in ontwikkelingen voldoet daarom aan het welstandsbeleid.

3.4 Conclusie beleid

Op basis van de in dit hoofdstuk beschreven beleidstukken kan worden geconcludeerd dat de beheersverordening voldoet aan deze beleidstukken aangezien het beheersmatig van karakter is en er geen ruimtelijke ontwikkelingen in het planologisch toegestane gebruik zijn voorzien.



4 Sectorale Aspecten

4.1 Milieuhygiëne

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op een aantal van deze beleidsterreinen. Gelet op het beheersmatige karakter van deze beheersverordening wordt niet bij alle aspecten even uitgebreid stilgestaan. Aspecten zoals bodemkwaliteit, geluidhinder en luchtkwaliteit worden zelfs geheel niet behandeld. Dit betreft aspecten die alleen relevant zijn in het kader van nieuwe ontwikkelingen. In onderhavig geval is daarvan geen sprake.

4.2 Milieuzonering bedrijven en geurhinder

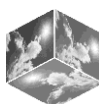
De binnen het plangebied aanwezige bedrijven kennen allen een indicatieve zonering conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De aanwezige bedrijven variëren in milieucategorie van 1 (met een grootst aan te houden afstand van 10 meter) tot en met 3.2 (met een grootst aan te houden afstand van 100 meter). Een aantal aanwezige bedrijven met de daarbij aanwezige bedrijfsactiviteiten voldoen aan de aan te houden afstanden tot milieugevoelige functies (zoals burgerwoningen). Een aantal bedrijven voldoet niet aan de richtafstanden, maar is maatwerk mogelijk geweest, waarbij deze bedrijven toch kunnen functioneren in relatie tot milieugevoelige functies in de omgeving. De bestaande afstanden worden in de beheersverordening gerespecteerd voor de bestaande bedrijven. Bij eventuele nieuwvestiging zal voor nieuwe bedrijven ook maatwerk worden geleverd indien de afstand anders is dan de indicatieve zonering conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In of nabij het plangebied komen verder geen (agrarische)bedrijven voor die van invloed zijn op de bedrijven en overige functies in het besluitgebied.

Met betrekking tot de aanwezige bedrijven en instellingen wordt in de huidige situatie vanuit ruimtelijk ordeningsoptiek geen overlast/hinder ervaren. Gelet op de aard en omvang van de aanwezige functies wordt dit ook in de toekomst niet verwacht.

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Watertoets

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het besluitgebied is grotendeels buitendijks



gelegen waar Rijkswaterstaat de beheerder is. Het kleine binnendijkse deel valt in het werkgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Voor de buitendijkse wateren, het Markermeer, de Gouwzee en het Monnickendammergat is Rijkswaterstaat de beheerder.

4.3.2 Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

In het besluitgebied zijn geen waterlopen -gangen en -partijen gelegen. Wel zijn de waterkeringen in het besluitgebied bestemd. Binnen het besluitgebied is uitsluitend een primaire waterkering aanwezig. Dit betreft de Waterlandse zeedijk. De primaire waterkeringen betreffen de dijken die Waterland beschermen tegen water vanuit de Gouwzee en het Markermeer.

Vanwege hun primaire functie als waterkering, zijn de primaire waterkeringen bestemd als 'Waterstaat-Waterkering' en voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'.

Ter bescherming van de waterkering(en) is een zone aangegeven waarbinnen werken en werkzaamheden invloed kunnen hebben op het functioneren van de waterkering aangegeven. Binnen deze zone is voor bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet eerst advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

4.3.3 Conclusie

De belangrijkste waterhuishoudkundige elementen zijn als zodanig bestemd. Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

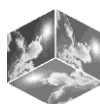
4.4 Externe veiligheid

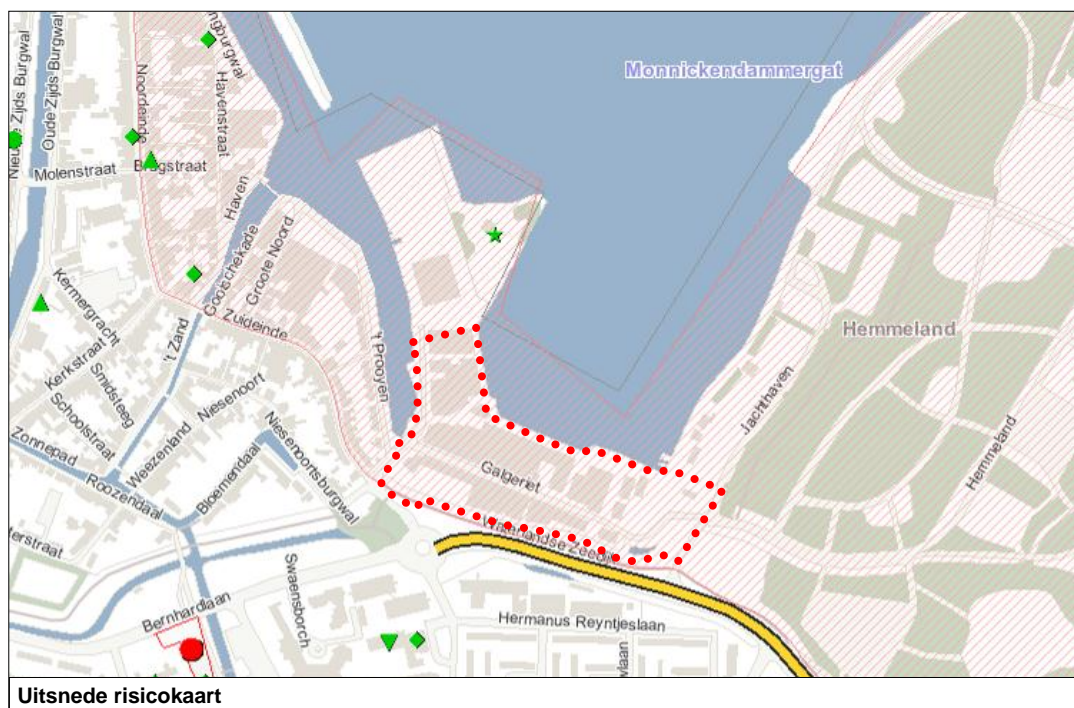
4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen en om natuurrampen.

4.4.2 Risicovolle inrichtingen

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet als gevolg van de beheersverordening, aangezien geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. In het besluitgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig, de landelijke risicokaart bevestigt dit. Op een afstand van ruim 250 meter het Sportfondsenbad van Monnickendam gelegen. Door de opslag van chloorbleekloog wordt dit zwembad aangemerkt als risicovolle inrichting.





De risicocontour is echter gelegen op de inrichtingsgrens. Gezien de afstand van het plangebied tot deze inrichting is dit niet van invloed op deze beheersverordening.

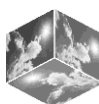
Het besluitgebied bestaat grotendeels uit een bedrijventerrein. Hier zijn dan ook bedrijven aanwezig. Geen van deze bedrijven is echter risicovol. In de huidige situatie is geen sprake van buiten de wettelijke grenzen vallende overlast van deze bedrijven. De bedrijfsactiviteiten zijn door middel van de milieuregelgeving en de verstrekte milieuvergunningen afgestemd op de milieugevoelige functies in de omgeving. Daar het plan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen is onderzoek naar hinder door de aanwezige bedrijvigheid niet noodzakelijk.

4.4.3 Buisleidingen

Binnen het besluitgebied of in de nabijheid daarvan zijn geen leidingen gelegen die van invloed zijn op het besluitgebied en die planologische bescherming behoeven.

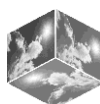
4.4.4 Transport gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In of nabij het besluitgebied komen geen rail-, weg- en vaartransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). In deze situatie zijn evenmin veranderingen voorzien.



4.4.5 Buitendijks

De buitendijkse ligging van het besluitgebied brengt wel veiligheidsaspecten met zich mee. De kans op overstromingen is hier namelijk groter dan binnendijks. De gevestigde bedrijven zijn zich bewust van dit gevaar en zijn hierop ingesteld.





4.5 Overige zoneringen

In of nabij het besluitgebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die planologische bescherming behoeven.

4.6 Ecologie

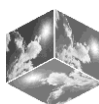
4.6.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

In de directe omgeving van het besluitgebied liggen diverse Natura 2000-gebieden. Op een afstand van ongeveer 500 meter ten oosten is het Natura 2000-gebied 'Markermeer en IJmeer' gelegen. Op ruim 4 kilometer ten westen is het gebied 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske'. Daarnaast komen rond het besluitgebied verschillende gebieden voor die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Aangrenzend aan het besluit gebied betreft dit het recreatiegebied Hemmeland. Aangezien in de beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen, oefent deze geen nadelige invloed uit op deze gebieden.

4.6.2 Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid



van beschermde soorten in het besluitgebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

De beheersverordening is een ruimtelijk plan met een uitermate beheersmatig karakter. Nieuwe ontwikkelingen worden hierdoor niet mogelijk gemaakt. Hierdoor komen beschermde flora en fauna niet in het geding.

4.6.3 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen. Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan of beheersverordening. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of de beheersverordening voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Gelet op het beheersmatige karakter van de beheersverordening, waarin nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet mogelijk zijn, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

4.7 Archeologie

4.7.1 Normstelling en beleid

Voor de bescherming van archeologische waarden is de Monumentenwet van toepassing. De bedoeling is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Voor rijksbeschermden archeologische monumenten geldt de bescherming op grond van de Monumentenwet en hoeft in het bestemmingsplan geen aanvullende regeling te worden getroffen.

Het archeologisch beleid van de gemeente Waterland is vastgelegd in de 'Archeologienota Waterland 2011'. In deze nota is verwoord hoe het behoud van archeologische waarden of het onderzoek daarnaar worden zeker gesteld. In de Archeologienota worden archeologische monumenten en vijf categorieën met archeologische verwachtingswaarden onderscheiden (zie onderstaande tabel). Deze categorieën zijn weergegeven op een beleidskaart.



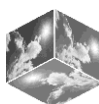


Deze beleidskaart is opgesteld op basis van de kennis die de afgelopen jaren is verkregen bij diverse archeologische onderzoeken en op basis van de kennis over de ontstaansgeschiedenis van het gebied.

Categorie	Omschrijving
Rijksbeschermd archeologisch monument	Bij alle bodemingrepen rekening houden met archeologie. Er is een monumentenvergunning vereist.
1	Bij alle bodemingrepen rekening houden met archeologie.
2	Rekening houden met archeologie bij een planomvang vanaf 100 m ² en diepte van grondroerende werkzaamheden vanaf 35 centimeter
3	Rekening houden met archeologie bij een planomvang vanaf 500 m ² en diepte van grondroerende werkzaamheden vanaf 40 centimeter
4	Rekening houden met archeologie bij een planomvang vanaf 2.500 m ² en diepte van grondroerende werkzaamheden vanaf 40 centimeter
5	Rekening houden met archeologie bij een planomvang vanaf 10.000 m ² en diepte van grondroerende werkzaamheden vanaf 40 centimeter

4.7.2 Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

Binnen het besluitgebied komen de categorieën 2 en 4 voor. Van rijkswege beschermde archeologische monumenten komen niet voor binnen dit plangebied. De twee voorkomende categorieën worden als gebiedsregelingen (mede gebruiksvormen) op de verbeelding weergegeven. Binnen deze gebiedsregelingen is vastgelegd dat bij ingrepen



vanaf de genoemde oppervlakte en diepte een omgevingsvergunning vereist is. Door middel van deze beheersverordening worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De genoemde oppervlakten worden dan ook niet overschreden

4.7.3 Conclusie

Het archeologiebeleid is vertaald in de beheersverordening met gebiedsregelingen op de verbeelding en passende voorschriften. Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de beheersverordening.

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1 Normstelling en beleid

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen, en ook in het kader van de milieueffectrapportage is de cultuurhistorie een mede te onderzoeken aspect. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

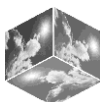
De provincie Noord-Holland heeft de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. De kaart is een geografische uitwerking van de Leidraad landschap en cultuurhistorie -die deel uitmaakt van de verordening- en een herziening van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft onder andere informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten en historische dijken.

4.8.2 Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het plangebied komen cultuurhistorische elementen voor. Hieronder volgt per element een beschrijving.

Noorder IJ- en Zeedijken

Deze dijken dienden ter bescherming van de relatief laaggelegen Hollandse veenweidegebieden tegen het water van de voormalige Zuiderzee en het IJ. De Noorder IJ- en Zeedijken lopen vanaf de Westfriese Omringdijk (bij Schardam) langs Zeevang en Waterland door naar het zuiden van Oost- en Westzaan, Assendelft in de richting van Noord-Kennemerland. Het tracé van de dijken is historisch bepaald. In het tracé zijn de sporen van de strijd tegen het water nog steeds zichtbaar. In de eerste plaats in het bochtige en hoekige tracé zelf, dat duidt op doorbraken in vroegere tijden. Vervolgens geven de braken een indruk van de gevolgen van de vroeger steeds terugkerende doorbraken. Tenslotte vormen de buitendijkse landen een essentieel onderdeel van het dijkverdedigingssysteem. Deze voorlanden waren bedoeld om de slag van het water te breken. De dijken zijn een beeldbepalend element in het Noord-Hollandse polderlandschap door de continuïteit en de hoogte van de dijken in samenhang met de openheid van het omliggende landschap.



De Noorder IJ- en Zeedijken zijn aangewezen als provinciaal monument. De Noorder IJ- en Zeedijken lopen gelijk aan de primaire waterkering langs het Markermeer. De bestemming van deze waterkering is mede bestemd voor het behoud van cultuurhistorische waarden.

Monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden

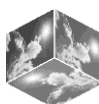
In het besluitgebied komen geen rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten voor. Ook komen er geen beeldbepalende en/of waardevolle panden voor. In de beheersverordening wordt hierover dan ook niets geregeld.

Beschermd stadsgezicht

De oude kern van Monnickendam is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit gebied valt echter buiten het besluitgebied. Hiervoor hoeft dus niets geregeld te worden.

4.8.3 Conclusie

De cultuurhistorisch waardevolle objecten en gebieden die niet via de Monumentenwet zijn beschermd, hebben een beschermende regeling gekregen in de beheersverordening. In dit geval betreft het alleen een dubbelbestemming 'Waterstaat–Waterkering' waarin ook de cultuurhistorische waarde van de waterkering wordt beschermd.



5 Juridische Beschrijving

5.1 Gehanteerde systematiek

5.1.1 Inleiding

Voor de opzet en inrichting van de regels en de verbeelding van de beheersverordening 'Galgeriet' is aangesloten bij:

- De Wet ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008, Besluit ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008 en de RO-standaarden 2008 verplicht vanaf 1 januari 2010;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) d.d. 1 oktober 2010;
- De Woningwet d.d. 1 januari 2003;
- De kadastrale ondergrond en de Grootchalige Basiskaart (GBK);
- Luchtfoto's, de feitelijke situatie (GIS-inventarisatie).

Daarnaast wordt inhoudelijk aangesloten bij de regelingen uit de vigerende bestemmingsplannen alsmede de verleende ontheffingen/vrijstellingen binnen het besluitgebied.

De structuur van de beheersverordening is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Bij het raadplegen van de beheersverordening dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

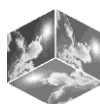
Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruiks- en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van de regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere gebiedsregeling een nagenoeg compleet beeld van de bepalingen voor die gebiedsregeling is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende regels en algemene regels nodig. Tot slot wordt dit aangevuld met het overgangsrecht en de slotregel.

5.1.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het besluitgebied;
- besluitvlakken (geeft aan voor welke gebruiksvormen de gronden bedoeld zijn);
- bouwvlakken, maatvoeringen en overige besluitsubvlakken (die specifieke aanwezige/toegestane gebruiksfuncties aanduiden).

De toegelaten gebruiksvormen van de gronden en daarop gesitueerde bouwwerken gelegen binnen de grens van het besluitgebied is geregeld binnen de beheersverordening. Het besluitgebied is te vergelijken met het plangebied bij een bestemmingsplan. Het besluitvlak is de in een beheersverordening gebedigde term voor een bestemming in een bestemmingsplan. Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen de voornaamste gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden en mogen tevens bijgebouwen gebouwd worden. De kleur op de verbeelding geeft aan om welke gebiedsregeling (lees toegestane gebruiksvorm per gebied) het gaat.



Binnen de bouwvlakken (besluitsubvakken) en/of besluitvakken (bestemde gronden/toegelaten gebruiksvormen) wordt met een aanduiding bepaald wat de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte is. Wat in een bestemmingsplan wordt opgenomen met een aanduiding, wordt in een beheersverordening opgenomen met een besluitsubvlak.

De bestaande situatie is de situatie ten tijde van inwerkingtreding van de beheersverordening. Specifieke bouwregels zijn in de regels opgenomen.

5.1.3 Opbouw van de regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- gebiedsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Eerst zijn de inleidende bepalingen opgenomen: een omschrijving van de in de regels gebruikte begrippen die om een nadere omschrijving vragen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemde gronden (besluitvakken) opgenomen. Deze bevatten de specifieke voorschriften voor het betreffende besluitvak. Daarna volgen de algemene regels. Dit zijn een aantal regels met een algemeen karakter, welke onontbeerlijk zijn voor een beheersverordening. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiks- en aanduidingsregels en een algemene bevoegdheid tot afwijken. In het laatste hoofdstuk zijn het van toepassing zijnde overgangsrecht en de slotbepaling opgenomen.

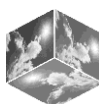
Bij de aanwijzing van de afzonderlijke (mede)gebruiksvormen (artikel 8 t/m 10) geldt dezelfde structuur, en wel de volgende:

- omschrijving mede gebruiksvorm: nadere regels over het gebruik van de gronden;
- bouwregels: regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak en overige regels;
- afwijken van de bouwregels: de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de gronden en de bebouwing;
- afwijken van de gebruiksregels: de mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden.

5.2 Toelichting op de besluitvlakken

5.2.1 Algemeen

Bij het opnemen van de besluitvlakken is (zoveel mogelijk) aangesloten bij de feitelijke bestaande situatie. Deze komt zeggend voor het grootste deel overeen met de vigerende planlogische situatie. Voor enkele specifieke situaties zijn afwijkende keuzes gemaakt, welke in paragraaf 2.5 zijn onderbouwd.



5.2.2 *Bedrijf*

De ter plaatse aanwezige gemeentewerf is als specifieke bedrijfsactiviteit onder de gebiedsregeling 'Bedrijf' opgenomen en niet onder de ruime gebiedsregeling 'Bedrijventerrein'. Gebruiksvormen en bebouwingsmogelijkheden passend bij een gemeentewerf en de daarbij behorende bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. De bestaande situatie in combinatie met de vigerende planologische gebruiks- en bebouwingsregeling is opgenomen.

5.2.3 *Bedrijventerrein*

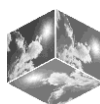
Binnen de gebiedsregeling zijn bedrijven behorende tot (milieu)categorie 1 tot en met 4 toegestaan zoals opgenomen in de als bijlage 1 bij de regels opgenomen bedrijvenlijst. Deze lijst is gebaseerd op de Basiszoneringslijst van de VNG. De beheersverordening biedt alleen een regeling over de aard van de bedrijven. De daadwerkelijk milieueffecten worden meer specifiek geregeld door de Wet milieubeheer (voor zover toepasbaar).

Met het oog op de gewenste flexibiliteit om nieuwe (maar vergelijkbare) bedrijven of bedrijfsactiviteiten toe te staan is in de regels een ontheffingsbepaling opgenomen om bedrijven of bedrijfsactiviteiten toe te laten die niet in de bedrijvenlijst zijn opgenomen. Ook kan er sprake zijn van bedrijven of bedrijfsactiviteiten die gelet op aard van de productieproces (vernieuwde milieuvriendelijke technieken) en/of omvang feitelijk een lagere milieucategorie hebben dan aangegeven op de indicatieve bedrijvenlijst.

Binnen de gebiedsregeling zijn bestaande bedrijfswoningen specifiek aangegeven ('specifieke vorm van wonen – bedrijfswoning' of 'bedrijfswoning'). De woonfunctie (bedrijfswoning) mag bij recht gecombineerd worden met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Hier valt ook een Bed and Breakfast onder volgens de gemeentelijke beleidsregel met betrekking tot het kleinschalig toeristisch overnachten in de gemeente Waterland. Bij de regels is een bijlage 2 gevoegd met daarin de beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die zijn toegestaan bij het wonen.

Mantelzorg bij bedrijfswoningen is toegestaan overeenkomstig de gemeentelijke 'Beleidsregel met betrekking tot huisvesting ten behoeve van mantelzorg in bij woningen behorende bijgebouwen in de gemeente Waterland'. Mantelzorg is toegestaan in bijbehorende bijgebouwen door middel van een omgevingsvergunning.

Toegestaan zijn de bij de gebiedsregeling behorende bedrijfsgebouwen, bestaande uit bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor wat betreft de maatvoeringen is rekening gehouden met de bestaande vigerende bebouwingsmogelijkheden in combinatie met de thans gebruikelijk toe te passen bebouwingsmogelijkheden op bedrijfsspercelen.



Specifieke opgesomde gebruiksvormen op de gronden en binnen de bebouwing zijn niet toegestaan. Bijvoorbeeld andere bedrijven of bedrijfsactiviteiten specifiek aangegeven of detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel.

5.2.4 Groen

De visuele groenvoorzieningen binnen het besluitgebied zijn voorzien van de gebiedsregeling 'Groen'. Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde passende binnen een groenvoorziening. Aangesloten is op de binnen de gemeente gebruikelijk gehanteerde bestemming 'Groen' met de daarbij behorende gebruiks- en bebouwingsregeling.

5.2.5 Verkeer – Verblijf

De in het besluitgebied aanwezige wegen hebben een gebruiksfunctie voor zowel verkeer als verblijf. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde behorende bij deze gebruiksvormen zijn toegestaan.

Aangesloten is op de binnen de gemeente gebruikelijk gehanteerde bebouwingsregeling binnen de stemming 'Verkeer - Verblijf'.

5.2.6 Recreatie - Jachthaven

Een klein deel van gronden behorende bij de jachthavens Waterland en Hemmeland zijn binnen het besluitgebied 'Recreatie-Jachthaven' opgenomen. De bestaande bedrijfswoning behorende bij jachthaven Hemmeland is specifiek aangegeven in het besluitsubvlak 'bedrijfswoning'.

De woonfunctie (bedrijfswoning) mag bij recht gecombineerd worden met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Hier valt ook een Bed and Breakfast onder volgens de gemeentelijke beleidsregel met betrekking tot het kleinschalig toeristisch overnachten in de gemeente Waterland. Bij de regels is een bijlage 2 gevoegd met daarin de beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die zijn toegestaan bij het wonen.

5.2.7 Waarde - Archeologie

Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden in het besluitgebied zijn de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde conform de Archeologische verwachtingskaart en het archeologiebeleid van de gemeente opgenomen met het besluitvlak 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde –Archeologie 4'. De verschillende zones corresponderen met de zones zoals opgenomen in de Archeologienota Waterland 2011. Per zone is aangegeven vanaf welk oppervlakomvang en diepte archeologisch onderzoek aan bepaalde activiteiten vooraf moet gaan.



Ter bescherming van de archeologische waarden is vanaf genoemde oppervlakte en diepte een omgevingsvergunning nodig voor diverse werkzaamheden die de bodem kunnen verstoren. Bij ingrepen kleiner dan de genoemde oppervlakte en diepte is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch onderzoeksbureau. Hiermee wordt gewaarborgd dat het onderzoek volgens de KNA-richtlijnen (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) wordt uitgevoerd.

5.2.7 Waterstaat - Waterkering

De Waterlandse Zeedijk heeft de gebiedsregeling 'Water-Waterkering' gekregen. Met deze gebiedsregeling wordt de bescherming van deze primaire waterkering voorgestaan en worden tevens de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van deze dijk beschermd. Ten behoeve van de bescherming van de waterkerende functie, de cultuurhistorische en landschappelijke waarden is een omgevingsvergunning nodig voor diverse werkzaamheden.

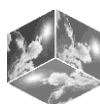
5.3 Overige bepalingen

5.3.1 Algemene regels

De algemene regels van de beheersverordening gelden voor het gehele besluitgebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

5.3.2 Overgangs- en slotregels

De overgangsbepalingen hebben als doel tijdens de overgang naar een nieuwe beheersverordening de rechtstoestand vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden. Tevens is geregeld hoe moet worden omgegaan met afwijkend gebruik ten tijde van inwerkingtreding van de beheersverordening. De slotbepaling geeft aan onder welke naam de regels van de beheersverordening moeten worden aangehaald: 'Regels van de beheersverordening Galgeriet'.



6 Maatschappelijke en Economische Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Het voeren van vooroverleg met de provincie Noord-Holland, Rijkswaterstaat, Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie, de betrokken ministeries en eventueel overige instanties is ten behoeve van het opstellen van een beheersverordening niet wettelijk verplicht. Dit wordt gelet op het sterke beheersmatige karakter van de verordening ook niet noodzakelijk geacht. Derhalve legt de gemeente Waterland de beheersverordening niet ter beoordeling voor aan de betreffende instanties.

6.1.2 Inspraak

Het bieden van de mogelijkheid tot inspraak voor de inwoners van Waterland is evenmin wettelijk verplicht. De beheersverordening voorziet, gelet op het karakter van dit instrument, ook niet in grote of ingrijpende veranderingen, waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. Toch wil de gemeente Waterland de mening van belanghebbenden ter harte nemen. De ontwerp beheersverordening heeft diensgevolge vanaf vrijdag 22 februari 2013 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

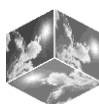
Gedurende de inzage termijn zijn door ingezetenen en belanghebbenden geen inspraakreacties ingediend.

6.1.3 Vaststelling

De 'Beheersverordening Galgeriet' is op 23 mei 2013 door de gemeenteraad van Waterland vastgesteld.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening voorziet in een actuele regeling voor de planologisch bestaande situatie in het besluitgebied 'Galgeriet'. De beheersverordening voorziet niet in ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de gemeente Waterland zijn aan het planvoornemen dan ook geen noemenswaardige kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.



7 Procedure

7.1 Te volgen procedure

De beheersverordening doorloopt de volgende procedure:

- a. voorbereiding:
 - concept beheersverordening;
 - inspraak.
- b. vaststelling:
 - vaststelling door de gemeenteraad.

Na controle van de bouwvergunningen dossiers is geconstateerd dat op een viertal plekken de goothoogte hoger is dan de aangegeven maximale goothoogte van 7 meter op de verbeelding zoals opgenomen op de verbeelding behorende bij de ter inzage gelegen ontwerpbeheersverordening. Deze locaties zijn op de verbeelding behorende bij de vast stellen beheersverordening gecorrigeerd en voorzien van de maximale toegestane goothoogte conform de feitelijke/planologische situatie.

De uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is niet van toepassing. Ten aanzien van de ontwerpverordening kunnen geen zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Ook staat na vaststelling door de gemeenteraad geen beroep open tegen dat besluit bij de rechtbank of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wel wordt zoals hiervoor aangegeven inspraak geboden.

Ter zake een omgevingsvergunning die wordt verleend (of geweigerd) op grond van het bepaalde in de beheersverordening -zoals een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, aanleggen of 'binnenplans' afwijken- staat wel bezwaar en beroep open.

