Stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) Galgeriet

Overleg- en inspraaknota

status: **vastgesteld, gemeenteraad**

datum: **31 januari 2019**

Gemeente Waterland

INHOUD

Overleg- en inspraaknota SPvE Galgeriet 3

Inleiding 3

Procedure 3

Leeswijzer 3

1. Overlegreacties 4

1.1. Overlegreactie 4

2.2. Beantwoording overlegreacties 4

2. Algemene onderwerpen **.....Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

2.1.Hoogte van gebouwen 9

2.2. Hotel 13

3. Inspraakreacties 15

3.1. Ingediende inspraakreactie 15

3.2. Samenvatting reactie en beantwoording 15

Bijlagen 32

1. Visualisatie van het SPvE Galgeriet: gemaakt door HKA in opdracht van Vereniging Oud Monnickendam; 32
2. Visualisatie van het SPvE Galgeriet: gemaakt in opdracht van de gemeente. 32

Overleg- en inspraaknota SPvE Galgeriet

Inleiding

Het plangebied het Galgeriet omvat enerzijds een verouderd (deels) leegstaand bedrijventerrein en anderzijds de jachthaven en is gelegen net buiten de stadsmuren van Monnickendam. Het is een unieke locatie aan de Gouwzee, een zijtak van het Markermeer. Het doel is om de gronden binnen het projectgebied te transformeren naar een gemengd woongebied met voorzieningen en de ligplaatsen van het westelijk deel van de jachthaven (Jachthaven Waterland) te verplaatsen naar de jachthaven aan de oostzijde (Jachthaven Hemmeland). Met de transformatie wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan Monnickendam en wordt voorzien in de behoefte aan woningen in Waterland.

Procedure

Om de transformatie planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplan met een verbrede reikwijdte (hierna omgevingsplan) opgesteld. Dit omgevingsplan vindt zijn grondslag in de Crisis en Herstelwet en is geïnspireerd op de Omgevingswet die in 2021 in werking treedt. Voorafgaand aan het omgevingsplan wordt een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (hierna SPvE) door de gemeenteraad vastgesteld.

Om tot een gedragen SPvE te komen heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna het college) in de geest van de Omgevingswet breed geparticipeerd. Zo zijn er meerdere overleggen met verschillende instanties en belanghebbenden geweest. Denk aan onze ketenpartners (waaronder Rijkswaterstaat, veiligheidsregio, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Provincie, GGD etc.), de Stakeholders en ondernemers, vereniging oud Monnickendam en de stadsraad.
Maar ook onze interne collega's van verschillende afdelingen en niet te vergeten onze inwoners van Monnickendam. De inbreng van alle partijen is meegenomen bij het opstellen van het concept SPvE.

Het college heeft het concept SPvE met ingang van 19 oktober 2018 6 weken ter inzage gelegd. Ingezetenen en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld inspraakreacties in te dienen.
Daarnaast is op 6 november 2018 een stadsdebat georganiseerd in het Mirror Paviljoen. De uitnodiging is breed gecommuniceerd, zowel via officiële bekendmakingen als , streekblad en gemeentelijke website, als via de nieuwsbrief over het Galgeriet. Iedereen die geïnteresseerd was kon aanschuiven om de plannen toegelicht te krijgen en aansluitend vragen te stellen. Tijdens de avond is een filmpje vertoond over hoe het gebied eruit komt te zien.
Het debat werd druk bezocht, naar schatting waren er 350 geïnteresseerden aanwezig.

In deze overleg- en inspraaknota zijn alle ontvangen overleg- en inspraakreacties samengevat en beantwoord. Hoewel de inspraakreacties beknopt zijn samengevat, is bij de beantwoording hiervan de volledige inspraakreactie meegewogen. Daar waar hiertoe aanleiding bestaat wordt het SPvE aangepast. De wijze waarop het SPvE wordt aangepast is bij de beantwoording van de reacties aangegeven.

Leeswijzer

Onder 1 worden de overlegreacties behandeld;
onder 2 worden de algemene onderwerpen behandeld; en
onder 3 worden in inspraakreacties samengevat en voorzien van reactie.

1. Overlegreacties

Zoals in de inleiding is aangegeven is er met de verschillende ketenpartners vooraf overleg geweest over de inhoud van het SPvE. De opgehaalde inbreng werd in het concept SPvE verwerkt. Op het concept SPvE zijn twee schriftelijke overlegreacties ingediend. Hieronder worden de overlegreacties beantwoord:

1.1. Ingediende overlegreactie

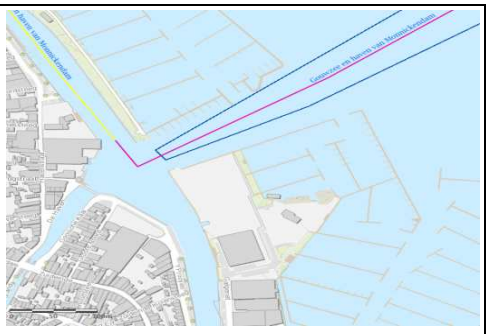
De volgende overlegreacties zijn ingediend:

1. Overlegreactie d.d. 19 oktober 2018, door ruimtelijke ontwikkeling Rijkswaterstaat Midden Nederland;
2. Overlegreactie d.d. 22 november 2018, door Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

2.2. Beantwoording overlegreacties

Overleg nr. 1	
Samenvatting punt a	<u>Vergunningen</u> Het gebied waar de landaanwinning beoogd is, is door Rijkswaterstaat vrijgesteld van waterstaatkundig beheer. Wel voert Rijkswaterstaat hier waterkwaliteit- en waterkwantiteitbeheer. Ontgravingen en verdiepingen ten behoeve van de landaanwinning kunnen vergunningplichting zijn op basis van de Ontgrondingenwet. De bestaande landtong is drogere-oevergebied, dus een eventuele bodemsanering valt daar onder de Wet Bodembescherming (WBB). Het te dempen deel van de landtong is geen drogere-oevergebied, hier is Rijkswaterstaat dus bevoegd gezag bij een eventuele waterbodemsanering. Verder zijn er voor de landaanwinning diverse meldingen nodig, op basis van het Bbk (Besluit bodemkwaliteit) voor demping, het Blbi (Besluit lozen buiten inrichtingen) voor handelingen waarbij stoffen in het oppervlaktewater terecht kunnen komen en eventueel het Bpr (Binnenvaartpolitiereglement) voor handelingen op de vaarweg. Voor de thermische energie uit oppervlaktewater is waarschijnlijk een watervergunning nodig. Zodra het TEO-onderzoek gereed is, ontvangen wij dit graag.
Beantwoording punt a	In het kader van het ontwerp Omgevingsplan Galgeriet zijn wij op dit moment bezig met het in kaart brengen van de benodigde vergunningen. De vergunningen zullen in de loop van de omgevingsplanprocedure aangevraagd. In het SPvE wordt opgenomen dat voor bepaalde werkzaamheden een vergunningplicht geldt.

Samenvatting punt b	<u>Waterkwaliteit</u> In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen komt waterkwaliteit nauwelijks aan bod. Rijkswaterstaat ziet graag dat er wordt omschreven hoe invulling wordt gegeven aan het stand-stillprincipe en de trits Schoonhouden-Scheiden-Zuiveren. Er dient in de watertoets opgenomen te worden dat bij het bouwen in of nabij rijkswater het gebruik van uitlogende materialen vermeden wordt. Paragraaf 4.7 stelt buitendijkse ontwikkelingen een positieve uitwerking op ecologie en (water)veiligheid moeten hebben. Het ontbreekt aan een omschrijving van de wijze waarop dit gerealiseerd wordt. Voor de landaanwinning dient het Toetsingskader Waterkwaliteit doorlopen te worden zoals vastgelegd in Bijlage 5 van het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren. Dit dient in het kader van de watertoets bij de totstandkoming van het omgevingsplan te worden gedaan.
Beantwoording punt b	<u>Waterkwaliteit</u> Een watertoets wordt in het kader van het omgevingsplan uitgevoerd. 'De waterkwaliteit van de Gouwzee binnen het plangebied wordt positief beïnvloed door het gebruik van Aquathermie. Deze methode vergroot de circulatie van het water en brengt de temperatuur omlaag waardoor de kans op waterkwaliteitsproblemen wordt verminderd'. In het SPvE wordt een paragraaf 'waterkwaliteit' toegevoegd. Daarnaast zal de paragraaf over landaanwinning uitgebreid worden op basis van de toegestuurde stukken vanuit RWS.
Samenvatting punt c	<u>Waterveiligheid</u> De risico's omtrent wateroverlast en waterveiligheid als gevolg van buitendijks bouwen is geen verantwoordelijkheid van Rijkswaterstaat. Het Rijk aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid bij schade als gevolg van wateroverlast of overstromingen. Ook draagt het Rijk geen enkele verantwoordelijkheid bij waterveiligheidsrisico's in buitendijkse gebieden. Deze risico's liggen primair bij de initiatiefnemer of gebruiker. Verwezen wordt naar de brochure Waterveiligheid Buitendijks.
Beantwoording punt c	<u>Waterveiligheid</u> Wij hebben kennis genomen van de brochure en zullen ernaar verwijzen in het kader van de veiligheid van het gebied.
Samenvatting punt d	<u>Waterkwantiteit</u> De passage in paragraaf 4.7 behoeft enige aandacht. De hoeveelheid verharding neemt wel toe als gevolg van de landaanwinning. Ook is het wenselijk dat het Barro wordt toegevoegd als onderbouwing voor de stelling dat er geen watercompensatie opgave nodig is.
Beantwoording punt d	In het SPvE wordt paragraaf 4.7 aangepast op basis van informatie uit het Barro en het Waterplan.

Samenvatting punt e	<u>Nautische aspecten/morfologie</u>  Nabij het plangebied ligt een rijksvaarweg die is vastgelegd in de zogeheten Legger (zie blauwe lijnen op de kaart). Rijkswaterstaat is hier verantwoordelijk voor het op diepte houden van deze vaarweg. De geplande landaanwinning komt op korte afstand te liggen. Er dient te worden onderbouwd wat de morfologische effecten zijn van de landaanwinning op de vaarweg (aanslibbing/aanzanding). Indien de landaanwinning leidt tot hogere baggerkosten, worden de kosten verhaald op de initiatiefnemer.
Beantwoording punt e	Morfologie en waterbodem komen in de watertoets aan de orde. In het SPvE zal daarnaar verwezen worden.
Samenvatting punt f	<u>Privaatrecht</u> In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt ervan uitgegaan dat voor de landaanwinning een stuk waterbodem van het Rijk verworven kan worden. Een eventuele grondruil/-verwerving verloopt via het Rijksvastgoedbedrijf en is vaak een langdurig proces.
Beantwoording punt f	Hier wordt in het omgevingsplan rekening mee gehouden.
Overlegreactie nr. 2	
Samenvatting punt a	In 2.1 afbakening staat de tekst '….afgeschermd door de Waterlandse Zeedijk waarbuiten enkele moderne woonwijken zijn. ' hier worden de woonwijken achter de waterlandse Zeedijk bedoeld, nemen wij aan, dus verzoek om het woord 'waarbuiten' te vervangen door ' waar achter'.
Beantwoording punt a	De tekst in het SPvE wordt aangepast.
Samenvatting punt b	In hoofdstuk 3 Beleidskader ontbreekt het beleid van het hoogheemraadschap nog. Hier dient nog worden opgenomen: - Beleidsnota Waterkeringen 2012-2017 - Keur 2016 met bijbehorende Leggers van de regionale en primaire keringen - Waterprogramma 2016-2021 en in gaan op het watertoetsproces.
Beantwoording punt b	Het watertoetsproces is van belang bij het omgevingsplan. Deze nemen wij mee in het ontwerp. De genoemde beleidsstukken worden in het SPvE opgenomen.
Samenvatting punt c	In paragraaf 4.7 wordt de norm eens per 4000 jaar genoemd. Dit is echter een oude norm. Tekst hierop nog aanpassen. Verder nog onderstaand tekstvoorstel toevoegen in 4.7: Vanuit de Provinciale ruimtelijke verordening, 2017, wordt onder artikel 8a Meerlaagse Veiligheid gesteld dat een slimme ruimtelijke en stedenbouwkundige inrichting de gevolgen van een overstroming aanzienlijk kunnen beperken. Tevens wordt gevraagd om maatregelen en voorzieningen te treffen om deze risico's van en bij overstromingen te voorkomen of te beperken. Waterrobuust inrichten is een uitwerking van de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie, als één van de beslissingen van het Deltaprogramma. Meer informatie over waterveiligheid en waterrobuuste ruimtelijke inrichting is te vinden op: www.risicokaart.nl en www.ruimtelijkeadaptatie.nl. De Watervisie 2021 bevat meer informatie over het provinciale waterveiligheidsbeleid.

Beantwoording punt c	De norm ‘eens per 4000 jaar’ wordt uit het SPvE weggehaald. In het SPvE wordt aan 4.7 de volgende tekst toegevoegd: Vanuit de Provinciale ruimtelijke verordening, 2017, wordt onder artikel 8a Meerlaagse Veiligheid gesteld dat een slimme ruimtelijke en stedenbouwkundige inrichting de gevolgen van een overstroming aanzienlijk kunnen beperken. In het SPvE is aandacht besteed aan het beperken van risico’s bij hoogwater. Met name de verhoogde hoofdstructuur (op 2,5 +NAP), de parkeergelegenheden onder de woningen, en de nutsvoorzieningen allemaal op de 1e verdieping van de woningen beperken risico’s en overlast in het geval van hoogwater.
Samenvatting punt d	Vitale netwerken en woningen boven op parkeergarages is een robuuste Meerlaagse veiligheid maatregel. Het hoogheemraadschap adviseert om bij de maaiveld inrichting en aanleg parkeergarages ook oog te hebben voor zware neerslag gebeurtenissen (naast overstroming uit de Gouwzee). In kader van Ruimtelijke adaptatie dient dus ook nagedacht te worden over het voorkomen/beperken van regenwateroverlast en een goede (oppervlakkige) afvoer richting de Gouwzee. Waarbij aandacht moet zijn dat afstromend regenwater niet de parkeergarages in kan stromen bij de inritten of ventilatie openingen. Vanuit klimaatbestendigheid lijkt het logisch om de inritten van de parkeergarages te situeren aan de hooggelegen wegen van NAP+2,5 meter.
Beantwoording punt d	Het advies van de inritten van de parkeergarages op +2,5 NAP sluit aan bij wat in het SPvE wordt vermeld. Tevens wordt de hoofdinfrastructuur op diezelfde +2,5 NAP aangelegd en de kades op +1 NAP zodat overtollig water snel afvloeit richting de Gouwzee.
Samenvatting punt e	De tekst bij figuur 4.1 klopt niet. De dunne donkergroene lijn is de hartlijn van de primaire kering. Het lichtgroen gearceerde gebied is volgens de Legger de beschermingszone van deze waterkering. Het gebied ten noordoosten van de donkergroene lijn is dus buitendijks en niet beschermd door de primaire waterkering. Onderschrift figuur 4.1: Ligging Primaire waterkering inclusief bijbehorende beschermingszone. Daarnaast zijn er ook nog de voorlandkeringen. Deze ontbreken nog in de figuur. Bij het bestemmingsplan dienen op de Verbeelding nog de juiste zoneringen van de primaire waterkering en voorlandkeringen worden aangegeven.
Beantwoording punt e	Kaart wordt aangepast in het SPvE
Samenvatting punt f	<u>Watercompensatie</u> Aan het eind van paragraaf 4.7 wordt vanuit de watertoets ingegaan op de compensatie van te dempen water. Hierbij is het van belang om onderscheid te maken tussen het water van de Gouwzee waar Rijkswaterstaat de waterbeheerder is en het water binnen Hemmeland (of achter de primaire kering in de waterlandsboezem) waar HHNK de waterbeheerder is. Voor het HHNK geldt dat de ontwikkeling binnen het deel Hemmeland waterneutraal gerealiseerd dient te worden. De te dempen waterlopen binnen het buitendijks bemalen gebied Hemmeland dienen 1 op 1 gecompenseerd te worden

	en ook het te verplaatsen gemaal dient als onderdeel van de ontwikkeling verplaatst te worden. Een eventuele verhardingstoename die afwatert op Hemmeland dient ook apart beschouwt te worden t.o.v. het 'peilgebied' Gouwzee.
Beantwoording punt f	Wij hebben op verschillende momenten overleg zowel met RWS als met HHNK om watercompensatie te regelen.
Samenvatting punt g	<u>Nieuwe ontsluiting</u> De nieuwe ontsluiting naar Galgeriet (ten oosten van de rotonde) kruist de primaire waterkering. Aangezien de groene waterkering hier hoger ligt dan de huidige bestaande toegangswegen lijkt het vanuit waterveiligheid, in combinatie met het toekomstige hoge voorland van Galgeriet, mogelijk om de kruin lokaal iets te verlagen naar een vergelijkbare hoogte van de bestaande toegangswegen. Exacte uitwerking hiervan verdient nog nadere aandacht. Dit punt raakt ook het punt cultuurhistorie en cultuur die op bladzijde 18 staat aangegeven.
Beantwoording punt g	Hierover is goed contact tussen de gemeente Waterland en het HHNK.
Samenvatting punt h	Op pagina 17 wordt onder het kopje 'Openbare ruimtes' gesproken over de lagere kades aan de waterranden van Galgeriet. Het hoogheemraadschap adviseert om niet te laag te gaan zitten om de frequentie van wateroverlast te beperken en toch minimaal de NAP+1,0 meter aan te houden.
Beantwoording punt h	Tekst in SPvE doet vermoeden dat +1 meter NAP een maximale grens is. Echter wordt het inderdaad als minimum beschouwd. Tekst wordt aangepast. De tekst wordt aangepast in het SPvE
Samenvatting punt i	Op pagina 18 wordt onder het kopje 'water' gesuggereerd dat het Hemmeland in open verbinding komt met de Gouwzee. Het Hemmeland is echter een bemalen gebied met een lager waterpeil dan Gouwzee. De waterstructuur binnen Hemmeland dient door de verplaatsing van het gemaal echter aangepast te worden wat de doorstroming in bepaalde waterlopen kan verbeteren. Rondom Hemmeland ligt ook een waterkering waar in de plannen rekening mee moet worden gehouden (en welke nu nog als dubbelbestemming Waterstaat-waterkering ontbreekt op de Verbeelding bestemmingsplan).
Beantwoording punt i	Ook hier geldt dat de tekst inderdaad iets anders doet vermoeden dan feitelijk het geval is. Tekst wordt aangepast in het SPvE.
Samenvatting punt j	Nieuw tekstvoorstel voor de eerste zin over de waterkwaliteit op blz 18: 'De waterkwaliteit van de Gouwzee binnen het plangebied wordt positief beïnvloed door het gebruik van TEO……..Deze methode vergroot de circulatie van het water en brengt de temperatuur omlaag waardoor de kans op waterkwaliteitsproblemen wordt verminderd'.
Beantwoording punt j	Voorstel wordt overgenomen

2. Algemene onderwerpen

Voordat wij ingaan op de afzonderlijke inspraakreacties willen wij ingaan op twee onderwerpen die steeds in de reacties terugkomen. De onderwerpen zijn: De hoogte van bebouwing en het hotel op het Galgeriet.

2.1.Hoogte van gebouwen

Uit de verschillende inspraakreacties merken wij op dat een heleboel insprekers de bebouwing te hoog vindt en dan met name de hoogte aan de kop van het Galgeriet. Een van de insprekers, namelijk de Vereniging Oud Monnickendam (VOM), heeft naar aanleiding van de maximale hoogten die in het SPvE zijn opgenomen, een impressie laten maken om de invloed van de hoogte op het aanzicht van de binnenstad in beeld te brengen (zie verbeelding hieronder). Vervolgens heeft VOM haar leden opgeroepen om op het SPvE richting de gemeente te reageren.
Wij begrijpen heel goed dat er onrust is ontstaan op basis van de getoonde impressie door VOM. Het SPvE heeft deze massa nooit beoogd. Wij gaan daarom op het hoogte aspect uitgebreid in en zullen een aantal aanpassingen aan het SPvE verrichten. Hieronder nog meer daarover.

<u>Stedenbouwkundige onderbouwing voor de hoogte</u>
Om te beginnen willen wij aangeven dat het SPvE de hierboven geschetste bebouwing en deze massa nooit heeft beoogd. Op de verbeelding waar de hoogte in het SPvE is opgenomen zijn blokken met maximale hoogten aangeduid. In de tekst is beschreven dat de bebouwing moet variëren in hoogte. Het is niet de bedoeling dat overal maximaal wordt gebouwd.
Op 6 november 2018 is tijdens het stadsdebat een filmpje en impressies getoond van hoe het plangebied eruit zou komen te zien. Toen is ook expliciet aangegeven dat er hoogteaccenten terugkomen in het gebied en dus niet overal zo hoog gebouwd gaat worden. Het SPvE wordt op dit punt aangepast. De hoogte wordt aangeduid in bouwlagen waarbij het percentage waarin die hoogte binnen het aangegeven vlak voorkomt, is gemaximaliseerd.

<u>Het creëren van een nieuw stuk stad:</u>
Voor wat betreft de hoogte van gebouwen het volgende: Een stad bestaat van oudsher uit verschillende soorten gebouwen. Kleine huizen, grote huizen, pakhuizen, loodsen en schuren, eenvoudige huizen en rijk gedecoreerde huizen. Het door elkaar heen en afwisselend voorkomen van verschillende soorten gebouwen zorgt er voor dat een gebied (stad) prettig en menselijk voelt en dat straatwanden een zekere telbaarheid krijgen. Niet alleen de hoogte van gebouwen maar juist de verhouding tussen hoogte en breedte is bepalend voor het beeld dat mensen ervaren in het gebied. Verschillen in hoogte tussen naast elkaar gelegen gebouwen kunnen daarbij soms behoorlijk groot zijn. Denk aan een arbeidershuisje van 1 laag met een kap en een pakhuis van 4 verdiepingen of een koopmanshuis met een verdiepingshoogte van soms bijna 4 meter.

Afwijkende gebouwen, in uitstraling, gebruik/functie, kleur of hoogte spelen een belangrijke rol in de oriëntatie binnen het stedelijk gebied. Dat zijn de in het SPvE genoemde nurkse gebouwen. Zij zijn de herkenbare bakens die verdwalen onmogelijk maken. Deze telbaarheid en herkenbaarheid van de panden speelt vooral een rol in de straatwand; dus op het beeld van de passant.

Ook in het Galgeriet willen wij deze telbaarheid creëren. Met in de bebouwing de juiste verhouding tussen breedte en hoogte, met de bijbehorende variantie in hoogte en met de herkenbare afwijkende bakens. Voor alle deelgebieden en bouwblokken van het Galgeriet is het wenselijk om zowel grondgebonden als gestapelde woningen te bouwen, zodat deze variatie ook gemaakt kan worden. Nieuwbouw moet wel aansluiten bij de eisen van nu, met de bouwtechnische en woon technische eisen die daaraan gesteld worden. Ook moet de begane grond van de bebouwing, die buitendijks ligt voldoende hoog liggen om er veilig te kunnen wonen. Daardoor is de begane grond verdieping op verschillende plekken hoger dan in de oude stad gebruikelijk. Dat alles bij elkaar leidt ertoe dat in het Galgeriet de kleinste bouwvolumes (huizen) groter zijn dan de kleinste volumes in de binnenstad. Bij eenzelfde afwisseling zijn de grotere bouwvolumes ook iets groter.

<u>Aansluiting op de bebouwing in de binnenstad</u>

De nieuwbouw moet goed aansluiten op de binnenstad. Ondanks een gemiddeld iets groetere bouwhoogte moeten grote confrontaties tussen nieuwbouw op het Galgeriet en de bebouwing van de oude stad voorkomen worden. Daarom wordt er goed gekeken naar de bebouwing aan de overkant en is die mede bepalend voor de hoogte die voor nieuwbouw mogelijk is. Dat betekent tegenover de laagbouw aan ‘t Prooyen aansluiten met (gevarieerde) bebouwing die lager is dan de (gevarieerde) bebouwing op de kop tegenover Hakvoort. De bebouwing aan de havenzijde kan nog hoger.

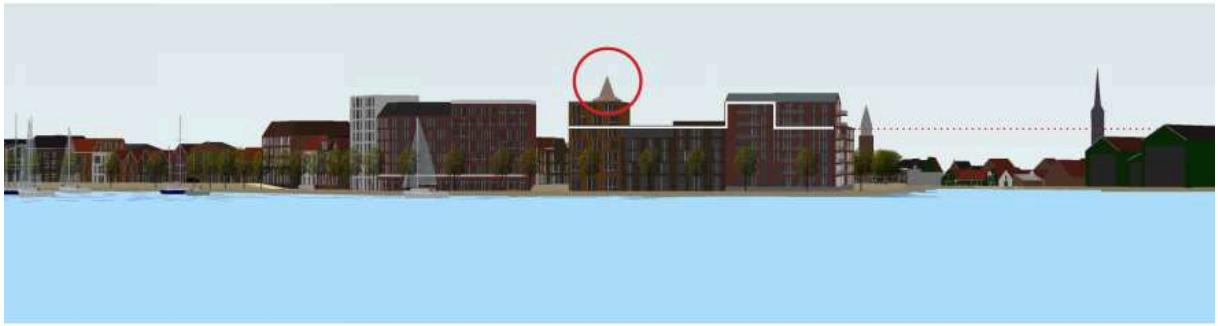
Het aansluiten op de bebouwing in de binnenstad gebeurt niet alleen door in hoogte en bouwmassa daarop aan te sluiten. Ook andere aspecten spelen een rol zoals vormgeving, kleur, materiaal maar ook de indeling, de smalle steegjes en de variatie in hoogte en uitstraling van gebouwen. Hier wordt verder op ingegaan in het SPvE.

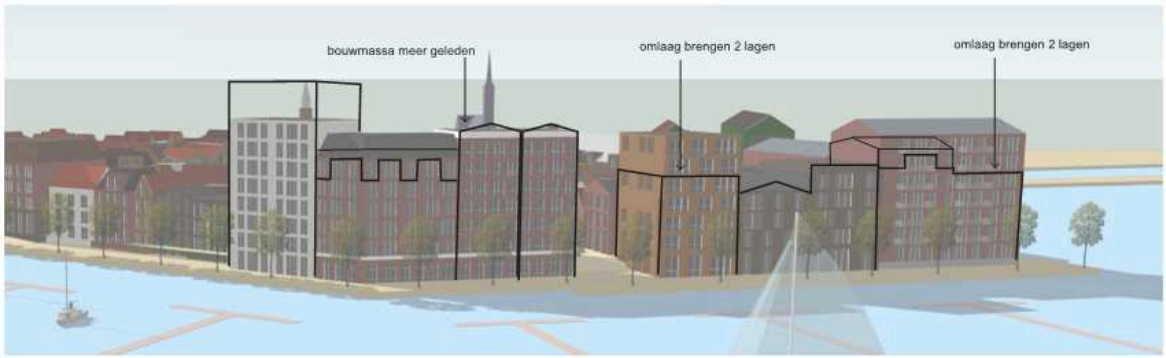
<u>Zicht vanuit het water</u>

Gesteld wordt in de inspraakreacties dat door de hoge bouw aan de waterkant het silhouet van de binnenstad verdwijnt en het zicht op de binnenstad vanuit het water aangetast wordt waardoor onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het beschermde karakter van de oude stad.

Daarover merken wij het volgende op: Vanaf een afstand danken steden hun herkenbaarheid vooral aan hoogte accenten. Van oudsher zijn dat de kerktorens en molens. Later kwamen daar soms vuurtorens, watertorens en regelmatig schoorstenen bij. Al deze accenten, zowel de oude als de nieuwe vormen samen het herkenbare stadssilhouet. Ook in de 21ste eeuw moet het mogelijk zijn nieuwe herkenbare accenten aan het silhouet toe te voegen. Voorwaarde is wel dat zij de bestaande accenten niet verdringen (en dus op afstand daarvan staan, of minimaal niet in dezelfde dominante zichthoek voorkomen). Voor het Galgeriet betekent dat zorgvuldig gekeken wordt naar het stadssilhouet vanaf de aanvaar-route; een nieuw hoogte accent mag niet het zicht op de bestaand hoogte accenten (beide kerken en de speeltoren) ontnemen. Om ervoor te zorgen dat vanaf de aanvaar route de bestaande hoge accenten van de binnenstad (ook op afstand) zichtbaar blijven wordt rekening gehouden met de hoogte van gebouwen die dat uitzicht mogelijk maken. Zie impressie hieronder. Dit wordt in het SPvE aangepast; de bouwhoogte op de kop wordt waar nodig verlaagd om dit te bereiken.

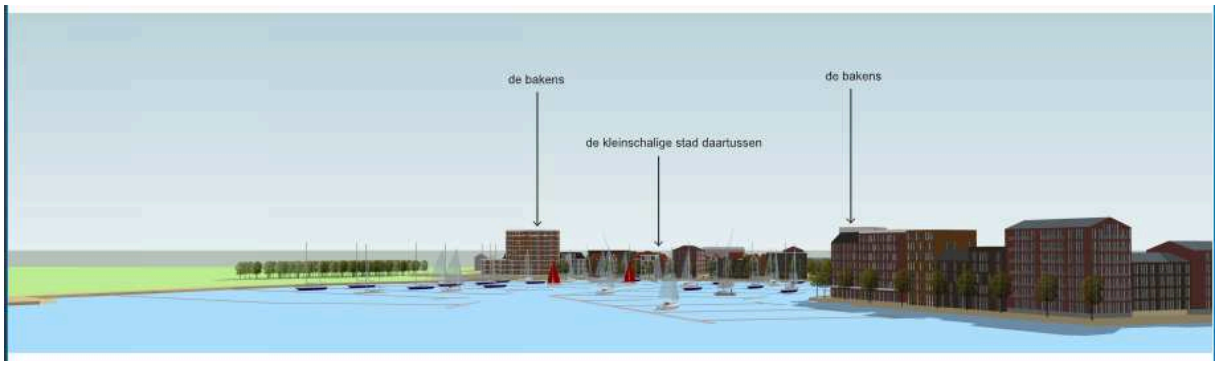
zicht op de stad komend door de
de vaargeul




bouwmassa meer geleden
omlaag brengen 2 lagen
omlaag brengen 2 lagen

Hoogbouw aan de Haven en de Waterlandse Zeedijk

Het karakter en de sfeer van openbare ruimte wordt voor het grootste gedeelte bepaald door de verhouding tussen de hoogte van de bebouwing en de breedtemaat tussen beide straatwanden. Als beide met elkaar in balans zijn voelt een ruimte prettig aan. Grote gebouwen hebben daardoor meer ruimte om zich heen nodig. Andersom kunnen grote ruimten gemakkelijker hoge gebouwen verdragen. De ligging aan het brede water van het Monnickendammergat (de haven) maakt hoger bouwen op deze plek mogelijk. Net zoals aan de Waterlandse Zeedijk; ook hier is een grotere bouwhoogte mogelijk. Een kenmerk van hoogte accenten is dat het uitzonderingen zijn; bebouwing met een duidelijk verschil in hoogte tussen de meest voorkomende hoogte van de stad en het accent. Om een nieuw hoogte accent te maken dat, net als bestaande accenten een landmark en oriëntatiepunt kan vormen moet het zich kunnen onderscheiden van omliggende bebouwing en op een plek liggen die in de structuur van de (nieuwe stad) logisch is. Daardoor krijgt het betekenis.
In het SPvE komen de hoge accenten daarom voor op plekken waar voldoende ruimte is en die strategisch liggen.



In verschillende inspraakreacties wordt aangegeven dat het beter is om de kop van het Galgeriet aan de waterkant laag te bouwen en de hoogbouw te concentreren langs de Waterlandse Zeedijk. Dit is ons inziens niet gewenst om de volgende redenen:

- Hoge bebouwing zorgt voor schaduwwerking in zijn omgeving. Hierdoor kunnen aanliggende openbare ruimten minder prettig (want in de schaduw) zijn en kan het zon wegnemen in tuinen of andere privé buitenruimten van omliggende woningen. Vanuit bezonning gezien zijn de plekken waar bebouwing met name (in de winter) op het water voor schaduw zorgt het best. Dat maakt de rand aan de Waterlandse Zeedijk minder geschikt voor hogere bebouwing. Zie afbeelding hieronder:

afbeelding schaduwwerking

- In de stedenbouwkundig opzet van het Galgeriet is geprobeerd zoveel mogelijk woningen en het openbaar gebied een relatie te geven met het water en met de haven. Deze bepaald de identiteit van de plek en de kwaliteit van het wonen en leven in het Galgeriet. Bij het concentreren van veel woningen aan de Waterlandse Zeedijk wordt deze kwaliteit niet benut.

2.2. Hotel

Waterland maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Bij een nieuw hotel initiatief dient de behoefte niet alleen aangetoond te worden maar ook afgestemd te worden binnen de MRA. Vanwege o.a. de toename aan toerisme en om de regionale strategie verblijfsaccommodaties MRA te kunnen opstellen zijn tot nu toe diverse onderzoeken uitgevoerd. Er is bijvoorbeeld onderzoek verricht naar vraag en aanbod naar verblijfsaccommodaties, de vitaliteit van het huidige aanbod is in kaart gebracht en groeiprognoses zijn opgesteld. Gebleken is dat de sector in de MRA vitaal is. Er wordt voldoende omgezet om blijvend te kunnen

investeren en verbeteren. Verder blijkt uit onderzoek[1] dat er de komende jaren nog voldoende marktruimte is om verblijfsaccommodaties waaronder hotels te ontwikkelen.

Om het Hotel op het Galgeriet planologisch mogelijk te maken dient deze te worden opgenomen in het Omgevingsplan. Het omgevingsplan dient te voldoen aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord Holland hetgeen inhoudt dat de behoefte onderbouwd dient te worden en regionaal afstemming plaats moet vinden. Momenteel vindt afstemming in de MRA plaats door middel van gesprekken met de Regisseur Hotel en Leisure. Deze gesprekken worden voortgezet om tot een kwalitatief initiatief te komen waarin zowel de regio in het algemeen en Waterland in het bijzonder profijt van zal hebben.

[1] **"**Grip op groei: alleen groei mat kwaliteit en toegevoegde waarde**"**, (Her) ontwikkelingsperspectieven verblijfstoerisme in de metropoolregio Amsterdam, ZKA Leiser consultents, februari 2018.

3. Inspraakreacties

3.1. Ingediende inspraakreactie

In totaal zijn er 124 inspraak reacties ingediend waarvan 22 individueel. De overige reacties sluiten aan op de reactie van Vereniging Oud Monnickendam.

3.2. Samenvatting reactie en beantwoording

Inspraak nr:	Samenvatting Inspraakreactie	Reactie gemeente	Te wijzigen in vastgesteld SPvE
1 a	Alle bestaande bedrijven op het Galgeriet worden verbannen uit het plangebied. Er ontbreekt een alternatieve locatie voor deze bedrijven. De bedrijven kunnen niet uitwijken naar een andere locatie in het Monnickendamse. Daar schiet de herontwikkeling in tekort.	Niet alle aanwezige bedrijven op het Galgeriet worden verbannen uit het plangebied. Een aantal bedrijven komen terug in het plangebied mits (eventueel door aanpassing van bedrijfsvoering) er geen onevenredige hinder voor woningen ontstaat. De bedrijven die niet passen in een woon- werkgebied zullen inderdaad het gebied moeten verlaten. Daarmee vinden gesprekken plaats en worden afspraken gemaakt. Het herontwikkelen van het Galgeriet is geen nieuw plan. Het plan ligt er al jaren. In het kader daarvan is in 2009 het bestemmingsplan Bedrijfserf Katwoude vastgesteld. De bedoeling was dat de bedrijven van het Galgeriet voorrang kregen om te verplaatsen naar Katwoude, maar bedrijven wilden daar niet naar toe verplaatsen. Alternatieve locaties binnen waterland voor hinder veroorzakende bedrijven is er niet. Wel zijn er mogelijkheden voor verplaatsing naar de baanstede in Purmerend.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE**
1b	Een leegloop van bedrijven uit Monnickendam	Er zal geen sprake zijn van	**Geeft geen aanleiding**

	zal de gemeenschap in Monnickendam in die zin veranderen dat minder werkgelegenheid, meer forensen die hun werk elders moeten uitoefenen, meer verkeer, minder sponsoring vanuit het bedrijfsleven aan de clubs en verenigingen uit Monnickendam.	leegloop van bedrijven. Er is sprake van verplaatsing van zware bedrijvigheid ten behoeve van het creëren van een woon- werkgebied waarbij aandacht wordt besteed aan het toevoegen van verschillende functies in het plangebied. Door de komst van o.a. supermarkt, hotel, horeca en overige kleinschalige bedrijfsactiviteiten zal de werkgelegenheid juist positief worden beïnvloed. Verkeer wordt onderzocht in het kader van de omgevingsplanprocedure.	**tot aanpassing van het SPvE**
1c	Een sociologisch onderzoek naar de te verwachten sociale effecten van de herontwikkeling is nodig. Vertrek van alle bedrijven uit Monnickendam is niet wenselijk.	Een negatief sociaal effect wordt niet verwacht aangezien het hier gaat om het verplaatsen van zware bedrijven en het creëren van een woon- en werkomgeving waarbij wel plaats is voor bedrijvigheid die zich kan verenigen met de woonfunctie. Zie ook beantwoording onder 1b.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
2a	Indiener van de reactie is tegen de bouw van het hotel op het Galgeriet	De inspraakreactie bevat geen onderbouwing waarom de komst van een hotel ongewenst zou zijndaarom gaan wij hier inhoudelijk niet verder op in. Dit komt wel ter sprake bij de beantwoording van andere reacties.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE**
2b	Het hotel op het Hemmeland moet als eerst worden gerealiseerd	Het hotel op het Hemmeland valt niet binnen het plangebied waarvoor dit SPvE geldt. Bovendien staat het realiseren van een hotel op het Galgeriet, qua behoefte aan hotels, niet in de weg aan het realiseren van een hotel op het Hemmeland en andersom. Zie paragraaf 2.2.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE**

2c	Het is beter om in plaats van het hotel betaalbare woningen te realiseren.	In het plangebied worden maximaal 700 woningen gerealiseerd waarvan 30% sociaal. Naast de woonfunctie is het voor de levendigheid en leefbaarheid van het gebied noodzakelijk om andere functies toe te voegen. Een hotel draagt o.a. bij aan levendigheid, toerisme en werkgelegenheid.	Aantal woningen worden gewijzigd naar maximaal 700.
3a	Door de hoge bouw tot 27 meter wordt het aanzien van de oude stad voor altijd verstoord.	Zie paragraaf 2.1. De aangegeven bouwhoogtes zijn de maximale hoogtes die op bepaalde plekken gerealiseerd kunnen worden. Het is de bedoeling dat variatie in hoogte en functies in het plangebied wordt aangebracht. Om te garanderen dat niet overal de maximaal toegestane hoogte wordt gebouwd worden er maximale percentages opgenomen. De grootste bouwhoogten worden slechts daar toegestaan waar zij niet in de zichtlijn van de vaarroute vanuit het Markermeer liggen	**In het definitieve SPvE wordt een maximaal percentage aan hoogbouw opgenomen om de bouwhoogte af te bakenen.** **De positie van de maximale bouwhoogten worden afgestemd op de zichtlijnen vanuit de vaarroute**
3b	De hoogte van gebouwen moet aansluiten bij de hoogte in de binnenstad, wat inhoudt 4 bouwlagen (circa 13 meter met hellende daken).	De woningen tegenover de binnenstad aan ’t Prooyen worden niet hoger dan 4 bouwlagen en worden grotendeels voorzien van een hellende kap. De bebouwing wordt grotendeels 2 lagen met een kap met accenten van 3. Alleen hoeken kunnen tot vier lagen worden. Opgemerkt wordt dat doordat de hoogte uitgedrukt wordt in meters, er verschillende ideeën ontstaan over hoe de gebouwen uiteindelijk eruit	**In het definitieve SPvE worden meters vervangen door bouwlagen.**

		komen te zien. Daarom zal de hoogte in het SPvE worden uitgedrukt in bouwlagen in plaats van meters.	
3c	De bouwhoogte is niet aanvaardbaar aangezien hulpdiensten daardoor extra moeten investeren in materieel	Het concept SPvE is voorgelegd aan de veiligheidsregio. Deze heeft advies uitgebracht over de veiligheidsaspecten van de plannen waaronder ook de bouwhoogte. De veiligheidsregio geen bezwaar tegen de bouwhoogte.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE**
3d	Geen hotel op het Galgeriet, maar in plaats daarvan meer starterswoningen en zicht geven op vergunningen voor bestaande hotel initiatieven zoals het hotel op het Hemmeland en de aanvraag van de oude kaasfabriek aan de Singel .	Zie paragraaf 2.2. en beantwoording van 2a t/m 2c Voor wat betreft het initiatief van de oude kaasfabriek aan de Singel geldt hetzelfde als wat gesteld is voor het Hotel op het Hemmeland. Ook deze valt buiten het plangebied en buiten het bereik van het SPvE.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE**
4a	Niet hoger dan 17 meter bouwen en zeker geen landmarks in het gebied. Door de hoge bouw wordt het authentieke stadsgezicht van Monnickendam aangetast.	Zie paragraaf 2.1.	**Zie paragraaf 2.1 en conclusie onder 3a**
5a	De hoogte is niet passend in Monnickendam. Volendam en Marken hebben ook geen hoogbouw.	Zie paragraaf 2.1.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE**
6a	De straten moeten zoveel mogelijk auto- en fietsvrij zijn. Ook bezoekers moeten niet in het gebied kunnen parkeren.	Bezoekers moeten zoveel mogelijk parkeren in minimaal één nieuw te realiseren parkeergarage bij de supermarkt. Daarnaast is het toevoegen van (kort) parkeren in de straat wenselijk om levendigheid te creëren. Ook voor de sociale veiligheid is het belangrijk dat er mensen op straat zijn.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE**
6b	Parkeerkelders moeten toegang geven tot het appartementencomplex en/of de bovenliggende woningen.	Dit komt aan de orde in de uitwerking van de plannen en hoeft op dit moment niet in het SPvE te worden opgenomen. Wel wordt er aan gedacht om zoveel mogelijk via collectieve uitgangen en via het openbaar	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**

		gebied te doen om voldoende levendigheid, sociale controle en mogelijkheden voor ontmoeting te creëren.	
6c	In de parkeergarages dient per parkeerplek een elektrische aansluiting te zijn voor zowel auto als fiets. Opladen voor rekening van de eigenaar.	Om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte worden parkeergarages gerealiseerd. Elektrische vervoersmiddelen horen bij de huidige tijd. Dit wordt geregeld in de verdere ontwikkeling.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
6d	Fietsenstalling in de parkeergarages opnemen.	Hiervoor zal aandacht zijn in de verdere ontwikkeling. Uitgangspunt is het aanbieden van goede en prettige fietsvoorzieningen. Mogelijk zijn dit (collectieve of individuele) fietsenbergingen in de garages.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
6 e	Geen hoogbouw langs het water om zicht te behouden op oud-Monnickendam. Hoogbouw realiseren langs de dijk naar Marken.	Zie paragraaf 2.1.	**Zie paragraaf 2.1 en conclusie onder 3a**
6f	Toename aan auto's op de Bernhardlaan zal zorgen voor geluidsoverlast en uitstoot van uitlaatgassen. Het voorstel is om : - maximale snelheid van 30 km/u vanaf de rotonde bij de Werf tot aan de Bernhardbrug in te stellen; - het huidige wegdek te vervangen met asfalt dat het geluid dempt.	In het kader van de omgevingsplanprocedure wordt een verkeersonderzoek uitgevoerd en worden verkeerstellingen gedaan. Als uit het verkeersonderzoek blijkt dat toename aan verkeer negatieve gevolgen hebben, hetzij in geluidsoverlast, hetzij in verkeersveiligheid, dan zullen er bij de uitvoering maatregelen worden getroffen.	**Geeft geen aanleiding voor aanpassing van het SPvE.** **Verkeer is een onderwerp dat aandacht krijgt in het omgevingsplan.**
6g	Zijn er alternatieven om de huizen te verwarmen. TEO is niet overtuigend. Benut ook zonne-energie en realiseer extra leidingen in huizen om zo nodig extra energie te leveren.	Bij het realiseren van woningbouw moet gebouwd worden conform het Bouwbesluit 2012. Deze schrijft sinds 1 juli 2018 voor dat nieuwe woningbouw niet aangesloten mag worden op het gas net. Dit vraagt dus om een duurzame manier van energie opwekking. Op dit moment wordt ingezet op aquathermie (TEO). Vooralsnog zijn er geen	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**

		redenen om aan te nemen dat aquathermie niet toegepast kan worden. Mocht dit toch het geval zijn dan zal er een andere systeem gezocht moeten worden om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit 2012.	
7a	Cultuurhistorische IJsselmeerbiografie en Historische handels- en vissersplaatsen worden negatief beïnvloed door de beoogde hoogte van gebouwen langs het water.	Zie paragraaf 2.1. Deels in het SPvE maar vooral in het omgevingsplan wordt beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
7b	Drijvende woningen realiseren in plaats van demping van een deel van de jachthaven. Op deze manier is watercompensatie niet nodig.	Over watercompensatie wordt gesproken met zowel Rijkswaterstaat als met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE**
7c	Er is niet voldoende getoetst aan de Wet Natuurbescherming.	Dit gebeurt in het kader van de Omgevingsplanprocedure.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE**
7d	Het punt bij het schiereiland dient anders te worden ingericht. Geen harde kadewand, maar herstel van de oorspronkelijke toestand van het rietland en een glooiende waterkant in verband met opvang van regen en broedgelegenheid voor futen en andere watervogels.	Er wordt zowel in het kader van het SPvE als in het kader van de omgevingsplanprocedure overleg gevoerd met Hoogheemraadschap Hollands noorderkwartier. Een watertoets maakt ook onderdeel uit van het omgevingsplan. Riet en watervogels zijn onderwerpen die thuishoren in het hoofdstuk natuur waar ook onderzoek naar wordt uitgevoerd in het kader van de omgevingsplanprocedure. Eventuele noodzakelijke compensatie van natuur komt dan in die procedure aan de orde.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
7 e	Verwarming door oppervlakte water is interessant maar biedt niet voldoende zekerheid. Er is meer noodzakelijk bijvoorbeeld zonnepanelen en andere mogelijkheden voor fossielvrije warmte- en energieopwekking.	Zie beantwoording onder 6g	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**

7f	De getekende aansluiting op de Bernhardlaan, buiten de rotonde om, zal een knelpunt vormen voor in- en uitrijden van de wijk.	Momenteel wordt een verkeersonderzoek uitgevoerd waarbij de aansluiting uitgebreid wordt onderzocht. Mochten daar problemen worden gesignaleerd, dan zal worden gezocht naar een passende oplossing.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
7g	De randvoorwaarde moet niet alleen uitbreiding van de woningvoorraad van Waterland zijn maar ook behoud van de historie, de natuur en de beleving van de omwonenden.	Om het transformeren van het bestaande bedrijven terrein naar een woon- werkgebied mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld (omgevingsplan), waarbij niet alleen regels worden opgenomen omtrent ruimtelijke ordening (o.a. bouwen van woningen) maar ook regels omtrent de algehele fysieke leefomgeving (klimaat, gezondheid etc.). Wij werken aan een kwalitatief plan. Uiteraard wordt rekening gehouden met cultuurhistorie, natuur en beleving van mensen.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
8a	Onder het gemeentelijke beleidskader wordt niet expliciet verwezen naar het Beschermde Stadsgezicht van Monnickendam.	Zowel het plangebied als 't Prooyen tegenover het plangebied vallen niet binnen de grenzen van het beschermd stadsgezicht. Het opnemen van beleid daaromtrent is daarom niet nodig. In het SPvE wordt wel aangegeven op welke manier aangesloten wordt op de bebouwing in de oude stad.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
8b	De bouwhoogte van 24 of 27 meter sluit niet aan op de bebouwing in de binnenstad van Monnickendam en houdt onvoldoende rekening met de bestaande kwaliteiten en het zicht op de stad vanaf het water. De maximale bouwhoogte dient 18 meter te zijn.	Zie paragraaf 2.1.	**Zie paragraaf 2.1 en conclusie onder 3a.**
8c	Uit onderzoek blijkt dat hoogbouw boven de 5 a 6 woonlagen zeer duur is en alleen	Wij zijn niet bekend met een dergelijk onderzoek. Bovendien	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het**

	betaalbaar voor de rijken.	hoort dit onderwerp niet thuis in het SPvE .	**SPvE**
8d	Een parkeernorm van 0.3 betekent bij 600 woningen altijd nog 180 parkeerplaatsen in de publieke ruimte. Voor een autoluwe stadswijk is dit aantal te groot.	Een groot deel van het bezoekersparkeren zal plaats kunnen en moeten vinden in een of meerdere openbare parkeergarages. Uitgangspunt is beperkt parkeren in de publieke ruimte . De parkeernorm van 0.3 slaat op de openbare parkeerruimte, hetzij bovengronds hetzij ondergronds.	**In het SPvE wordt de tekst aangescherpt.**
8 e	De hoofdstraat dient wel aan het eind bij de Noordelijke oever een keerpunt te krijgen, waar ook vrachtauto's moeten kunnen keren.	De hoofdontsluitingsroute is een lus. Keren is niet noodzakelijk.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
8f	De ontsluiting dient in overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Provincie Noord Holland te worden uitgewerkt voorafgaand aan het omgevingsplan.	Deze overleggen vinden nu plaats. De uitkomst wordt in het omgevingsplan verwerkt.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
9a	Volledige belemmering van uitzicht en daardoor de noodzaak om planschadeverzoek in te dienen.	Het SPvE is geen grondslag voor een planschadeverzoek. Het omgevingsplan wel. Een ieder die schade lijdt als gevolg van het omgevingsplan, staat vrij om een verzoek tot planschade in te dienen na onherroepelijk worden van het omgevingsplan.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
10a	Er is geen bestemmingsplan wijziging aangekondigd.	Het college van B&W heeft op 8 november 2018 het voornemen om een omgevingsplan op te stellen gepubliceerd. Informatie daaromtrent is te vinden op onze gemeente pagina.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
10b	Invulling van bebouwing: grootte en hoogtes van de gebouwen is moeilijk in te schatten, dit bereik je pas als mensen in de juiste verhouding zijn ingedeeld.	Wij kunnen plaatsjes met ooghoogte met mensen erop toevoegen aan het SPvE. Zo worden de grootte en hoogtes makkelijker in te schatten.	**Aan het SPvE worden impressies en foto's toegevoegd.**
10c	Opzet wordt steeds groter, aantal woningen neemt met honderden toe. Kennelijk is het project niet voor eigen bewoners bedoeld maar ook voor omliggende gemeentes.	De vraag naar woningen in Waterland is hoog. De behoefte is hoger dan het aantal woningen die worden gerealiseerd.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**

10d	Waterland gaat op Almere lijken, het authentieke vissersdorp zal verdwijnen. De ruimtelijke kwaliteit wordt opgeofferd voor de betaalbaarheid van investeringen. De identiteit van het gebied en haar bewoners dient centraal te staan, dat doet het nu niet. De gebouwen moeten in harmonie staan met het dorpse karakter van het gebied dat wordt gekenmerkt door variatie en individualiteit.	Identiteit wordt door meer dan alleen bouwhoogte bepaald. Zie paragraaf 2.1.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
10 e	De belangen van de bewoners van appartementencomplex 'De Hange' worden genegeerd. Het waardevolle uitzicht en lichtinval zal verdwijnen wanneer de ingeplande volumes en hoogtes worden gerealiseerd.	De afstand tussen het appartementencomplex en de kade aan de kant van het Galgeriet bedraagt minstens 50 meter. Aan deze kant van het Galgeriet wordt laag gebouwd. Zie paragraaf 2.1. Er kan daarom geen sprake zijn van het verdwijnen van lichtinval. Het uitzicht verandert ongeacht de hoogte van de bebouwing. Echter, de belangen van de bewoners van het appartementencomplex 'De Hange' worden daardoor niet onevenredig aangetast.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
10f	De gehele waterzijde langs 't Prooyen aan de zijde van het Galgeriet dient auto vrij te worden uitgevoerd. In plaats van het huidige uitzicht krijgen de bewoners aan 't Prooyen zicht op verkeer en parkeerplaatsen. Dit tast de woonbeleving aan.	Alleen over de noordelijke helft van de overzijde van het Prooyen komt een ontsluiting waarover auto's rijden. In dit deel wordt het water steeds breder en is de bebouwing aan het Prooyen niet kleinschalig meer. Tussen de weg en de kade wordt rekening gehouden met een voetgangerspromenade. Aan de zijde van de woningen wordt parkeren gedacht, niet aan de zijde van de kade. De verblijfskwaliteit is sturend voor de inrichting.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
11a	De gebouwen tegenover 't Prooyen worden te hoog gebouwd. Bouwhoogten van 15, 18, 24 en 27 ten opzichte van waterveilige hoogte (+ ruim 2 meter). Degelijke hoge gebouwen passen niet in het stadje Monnickendam.	Zie paragraaf 2.1. De bouwhoogte kan op verschillende manieren ervaren worden.	**Zie paragraaf 2.1 en conclusie onder 3a**

	Het te realiseren hoogste gebouw is hoger dan de oude speeltoren. Langs de Waterlandse zeedijk kunnen hogere gebouwen worden gebouwd tot maximaal 15 meter hoog.	Daar waar de nieuwbouw en de bestaande bouw letterlijk tegenover elkaar staan (beide zijden van de binnehaven 't Prooyen) leggen we vast dat de verschillen in hoogte beperkt moeten blijven (grotendeels 2 lagen met kap, als uitzondering 4 lagen) Daar waar de bebouwing vanaf de vaarroute gezien tussen de beide kerktorens ligt, moet deze niet hoger zijn dan de hoogste bebouwing van de stad (' koopmanshuizen' en loodsen, 4 hoge of 5 normale bouwlagen tot 18 meter) zodat het silhouet met de speeltorens en de beide kerken blijft bestaan. op overige plekken ervaar je de bouwhoogte vooral in relatie tot de nieuw te realiseren bebouwing en de grote maat van de haven. Daar is een hoogte tot 27 meter (9 bouwlagen), mits het accenten zijn, aanvaardbaar.	
12a	Er is woningnood, mensen moeten kunnen wonen. Daarbij is het noodzakelijk om hoog te bouwen.	Deze reactie wordt onderkend.	
12b	Een hotel op het Galgeriet is niet noodzakelijk. Er komt namelijk een hotel met 50 kamers op het Hemmeland. Teveel toeristen in Monnickendam is niet wenselijk. Het wordt te druk. In plaats van hotel is het beter om een theater/bioscoop te realiseren (vermaak voor eigen bewoners).	Zie paragraaf 2.2.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
13a	Er is geen bestemmingsplan wijziging aangekondigd.	Zie beantwoording 10a	
13b	Invulling van bebouwing: grootte en hoogtes van de gebouwen is moeilijk in te schatten, dit bereik je pas als mensen in de juiste verhouding zijn ingedeeld.	Zie beantwoording 10b	

13c	Opzet wordt steeds groter, aantal woningen neemt met honderden toe. Kennelijk is het project niet voor eigen bewoners bedoeld maar ook voor omliggende gemeentes.	Zie beantwoording 10c	
13d	Waterland gaat op Almere lijken, het authentieke vissersdorp zal verdwijnen. De ruimtelijke kwaliteit wordt opgeofferd voor de betaalbaarheid van investeringen. De identiteit van het gebied en haar bewoners dient centraal te staan, dat doet het nu niet. De gebouwen moeten in harmonie staan met het dorpse karakter van het gebied dat wordt gekenmerkt door variatie en individualiteit.	Zie beantwoording 10d	
13 e	De belangen van de bewoners van appartementencomplex 'De Hange' worden genegeerd. Het waardevolle uitzicht en lichtinval zal verdwijnen wanneer de ingeplande volumes en hoogtes worden gerealiseerd.	Zie beantwoording 10 e	
13f	In de toelichting mist de stedenbouwkundige onderbouwing voor de bouwhoogte. Een grootschalig bouwplan zoals het Galgeriet moet met een goed onderbouwd en onafhankelijk stedenbouwkundig advies worden voorgelegd, waarin zowel vanaf het water als vanaf de oude kern voldoende validatie aanwezig is om de gemaakte keuzes te rechtvaardigen.	Zie paragraaf 2.1.	
14a	In het concept SPvE is opgenomen dat de oppervlakte van de supermarkt circa 1600m2 is. Is dit bruto vloeroppervlakte?	De supermarkt wordt niet groter dan 1500 m2 winkelvloeroppervlakte.	**In het SPvE wordt de maximale oppervlakte van de supermarkt: 1500 m2 wvo.**
14b	De marktruimte voor de supermarkt is niet onderbouwd. Er is geen distributie Planologisch Onderzoek aanwezig. Verwezen wordt naar eerdere onderzoeken in het kader van de tijdelijke supermarkt op het Galgeriet. Men sluit zich aan bij de second opinion van STEC groep. Een supermarkt van 1600m2 heeft een regionale omvang en daardoor onevenredig negatieve effecten op de bestaande detailhandel in Waterland. Het toevoegen van 650 woningen is	Het aantonen van de behoefte aan een supermarkt komt aan de orde in het omgevingsplan.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**

	onvoldoende draagvlak om een extra supermarkt van deze omvang toe te voegen.		
14c	In Broek in Waterland wordt een supermarkt van circa 900 m2 toegevoegd. Daardoor neemt de marktruimte af. Deze ontwikkeling moet in ogenschouw meegenomen worden bij de ontwikkeling van het Galgeriet en de oppervlakte van de supermarkt.	Zie reactie 14b.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
14d	Fasering van realisatie van woningen heeft onevenredige nadelige effecten op de bestaande detailhandel wanneer de supermarkt eerder wordt gerealiseerd. Realisatie van een eventuele supermarkt moet daarom plaats vinden pas nadat alle woningen zijn gerealiseerd.	Dit moet uit onderzoek blijken. Het onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van het omgevingsplanprocedure.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
14 e	Er wordt onvoldoende geborgd dat er een supermarkt in het hogere segment wordt gerealiseerd. Verzoek aan de gemeente om te onderzoeken hoe dat geborgd kan worden en hoe het risico op een indeplaatsstelling kan worden uitgesloten.	Dit onderwerp hoort niet in het SPvE thuis.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
14 f	Het toevoegen van meer winkels heeft nadelige gevolgen voor de bestaande winkels op ’t Spil.	Het SPvE gaat niet uit van het toevoegen van extra winkels behalve de supermarkt.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
14 g	Voor het opstellen van het bestemmingsplan worden de volgende aandachtspunten meegegeven: - ter plaatse van de supermarkt dient aan de bestemming ‘detailhandel’ de functieaanduiding ‘supermarkt’ te komen; - het maximaal aantal vierkante meters aan detailhandel en supermarkt dient te worden vastgelegd in regels; - geen detailhandel bij andere bedrijfsruimtes toestaan.	In het omgevingsplan zullen regels worden opgenomen omtrent o.a. de functies en de oppervlaktes	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
15a	Door de bestemmingswijziging wordt de bedrijfsvoering belemmerd.	Het SPvE wijzigt de bestemming niet. Een eventuele bestemmingswijziging geschiedt door het omgevingsplan. Deze doorloopt een aparte procedure waar zienswijze en beroep voor open staat.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
15b	Vooralsnog zijn er van de zijde van de Gemeente Waterland nog geen serieuze pogingen ondernomen om met respect voor de positie van eigenaren	Ook verwerving staat los van het SPvE en doorloopt en separate procedure.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**

	van dit object en nabijgelegen grond tot verwerving over te gaan.		
16a	Door het bouwen van gebouwen van 28 meter hoog ontstaat een bouwmassa die een muur vormt tussen de historische stad en het water. Juist daar waarmee Monnickendam zich onderscheidt, n.l. haar ligging aan de Gouwzee als onderdeel van de voormalige Zuiderzeesteden en waar mede daarom het predicaat beschermd stadsgezicht is toegekend, zal dit ernstig worden aangetast. Monnickendam zal verdwijnen achter een nieuw te realiseren bouwvolume.	Zie paragraaf.2.1. De maximale bouwhoogte van ca 28 meter is bedoeld voor het maken van een (hoogte)accent. Het grootste gedeelte van de bebouwing is (veel) lager. Daarnaast wordt in de architectuur, de bouwmassa en kapvorm veel variatie afgedwongen waardoor niet een muur wordt gemaakt maar een ensemble van huizen die ook als zodanig te herkennen zijn.	**Zie paragraaf 2.1 en conclusie onder 3a**
16b	Een woningbouwopgave kan worden gerealiseerd door het zwaartepunt van het bouwvolume meer richting van de Waterlandse Zeedijk te verplaatsen.	Zie paragraaf 2.1. Langs de waterlandse zeedijk kan de gemiddelde bouwhoogte hoger zijn dan aan de stadskant (het Prooyen) Ook hier is de pandenstad uitgangspunt: individueel van elkaar te onderscheiden woonhuizen met verschil in bouwhoogte volume en kap. Een mix dus van grondgebonden woningen en gestapelde woningen.	**Zie paragraaf 2.1 en conclusie onder 3a**
17a	De oude stadskern van Monnickendam heeft een, vanaf de13e eeuw organisch gegroeide, halfronde vorm. Een vorm die door de eeuwen heen steeds logisch aansloot op dat wat veengrond, binnen- en buitenwater de bewoners aan mogelijkheden boden. Die schelpachtige vorm, met zijn twee fraaie historische torens, is juist in zijn kleinschaligheid uniek. De hoge bebouwing, zoals nu voorgesteld, trekt dit hele beeld uit zijn voegen.	Zie paragraaf 2.1	**Zie paragraaf 2.1 en conclusie onder 3a**
18a	Zowel bedrijfseconomisch (gezien de afstand tot het Hotel op het Hemmeland) als ethisch (gezien de lange procedure voor dat hotel) wordt de komst van het hotel op het Galgeriet bezwaarlijk geacht.	Zie paragraaf 2.2.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
19a	Er kunnen juridische vraagtekens geplaatst	Niet duidelijk is aangegeven	**Geeft geen aanleiding**

	worden bij de marketing richting Waterlandse burgers, waarbij bijv. bij de gehouden enquête andere huistypen werden getoond als bij het nu voorliggende SPvE. Ook de tijdsduur komt niet overeen met hetgeen de wethouder heeft aangegeven, namelijk dat er in 2019 sociale woningen betrokken konden worden op het Galgenriet.	welke enquête dit betreft. In het kader van het SPvE heeft de gemeente geen enquêtes uitgezet. Er wordt momenteel hard gewerkt aan een omgevingsplan dat bouwen van (sociale) woningen eind 2019 mogelijk maakt. Het halen van de planning is afhankelijk van een aantal vertragende factoren waaronder zienswijze en beroep.	**tot aanpassing van het SPvE.**
19b	Instemming van alle betrokken instanties als Rijk, Rijkswaterstaat, Provincie, MRA en Vervoersregio Amsterdam is vereist alvorens het plan kan worden opgesteld.	Uiteraard zijn de genoemde ketenpartners betrokken bij de planvorming. Een en ander wordt uitgewerkt in het omgevingsplan.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
19c	Er dient juridisch te worden uitgegaan van een bedrijventerrein, waar een claim van een curator op rust en er gewaarschuwd is voor een gepleegde onrechtmatige daad door B&W. Daarnaast is de afgegeven hypothecaire dekking voor de tijdelijke brug, ontoereikend. De WOZ waarde van het belaste onderpand is slechts Euro 359.000. Normaliter/ handelsgebruikelijk wordt hiervoor een onherroepelijke bankgarantie afgegeven.	Deze onderwerpen vallen buiten het bereik van het SPvE en zullen daarom hier niet worden beantwoord.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
19 e	Ook ontbreekt de infrastructuur op de smalle Bernardlaan en hefbrug om een toename van verkeer aan te kunnen, zonder gevaar.	Verkeer krijgt aandacht in het omgevingsplan.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
19f	De precaire gemeentelijke financiële situatie vereist eerst zekerheden vooral ook omdat deze voorstaande zaken de ambtelijke capaciteit te boven gaan en er eerst een financieel kostenplaatje dient te zijn over de haalbaarheid. Uiteraard niet opgesteld door één van de deelnemende partijen, maar onafhankelijk.	De financiële uitvoerbaarheid van het plan krijgt aandacht in het omgevingsplan.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
19g	Niet alle bedrijven in het plangebied zijn aangekocht.	Dit onderwerp hoort niet thuis in het SPvE en wordt hier daarom niet beantwoord.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
19h	Het plan mag niet een dusdanige steen om de	Niet duidelijk is op welke	**Geeft geen aanleiding**

	hals worden, dat daardoor Waterland bij eventuele fusiebesprekingen er voor spek en bonen bij zit.	manier het SPvE een negatief invloed zou moeten hebben op eventuele fusieplannen. Deze reactie is niet relevant in het kader van het SPvE.	**tot aanpassing van het SPvE.**
20a	Het plan is te massaal voor Monnickendam. Er worden zoveel mogelijk woningen gebouwd op een klein stukje grond. Plan getuigt niet van gegronde onderbouwing maar een zelf interpretatie loze opvatting van regels over wat wel en niet past in de oud cultuur historische ontwikkeling van Monnickendam.	Het plan is stedenbouwkundig en architectonisch onderbouwd waarbij rekening is gehouden met rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Bovendien wordt de onderbouwing in paragraaf 2.1 aangevuld.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE**
21a	De unieke oude stad met zijn prachtige skyline vanuit het oosten, is het waard om te worden bewaard voor toekomende generaties. Het is daarom moeilijk te begrijpen dat het college deze in de uitverkoop doet met een muur van bebouwing, die bijna zo hoog is als de speeltoren, om op korte termijn iets te verdienen aan rijke lui die veel geld over hebben voor uitzicht op het water.	Zie paragraaf 2.1 en reactie onder 20a Er is in de regio en specifiek in Waterland een tekort aan woningen. De woningen die op het Galgeriet worden gebouwd zijn 30% sociaal waarvan de helft koop en de helft huur.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE**
21b	Alle bedrijvigheid verdwijnt uit de stad. Als daar niets voor terugkomt, moet straks bijna iedereen, elke dag in de file de stad uit om in Amsterdam of elders te werken. Dat kan de milieueisen en het welbevinden van de bevolking nooit ten goede komen.	Niet alle bedrijven uit het Galgeriet verdwijnen. Juist de bedrijven die qua functie, zich om milieu redenen niet met de woonfunctie kunnen verenigen, worden verplaatst. Zie ook reactie onder 1	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE**
22a	Bij goedkeuring van het SPvE worden de maximale hoogtes en volumes vastgelegd waarmee een projectontwikkelaar de uitwerking mag gaan maken. De projectontwikkelaar is uiteindelijk verantwoordelijk voor dit ontwerp. Door middel van het SPvE wordt nu toestemming gevraagd voor de kaders zoals bouwhoogtes, en volumes etc. waarmee de ontwikkelaar mag ontwerpen.	In het SPvE worden de stedenbouwkundige uitgangspunten vastgelegd. De bouwregels waaronder de bouwhoogten worden in het omgevingsplan vastgelegd. De plannen worden uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan hetgeen onderdeel gaat uitmaken van het omgevingsplan. Het omgevingsplan wordt voorbereid door het college van B&W en vastgesteld door	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE**

		de gemeenteraad. Bouwplannen zullen vóór vergunningverlening worden getoetst door een beeldkwaliteitsteam dat onder verantwoordelijkheid van de gemeente fungeert.	
22 b	De bouwhoogte op de kop van het Galgeriet moet maximaal 10 meter zijn. De hogere bouwhoogte kan leiden tot een “muur” aan de Gouwzee/het Monnickendammer gat. Gevolg is een grove aantasting van het fraaie aangezicht van de oude stad van Monnickendam. Het historisch stadsgezicht wordt ernstig verstoord vlak bij de oude binnenhaven. De maximale hoogte dient gelijk te zijn aan die van de onlangs verstrekte omgevingsvergunning voor nieuwbouw Lakeland Hotel. Hierbij is de maximale hoogte 11,5 meter.	Zie paragraaf 2.1. Uit de reactie en de ingediende stukken blijkt niet waarom een hoogte van 27 meter wel een aantasting en verstoring van het fraaie aanzicht van de oude stad van Monnickendam vormt en een hoogte van 11.5 niet.	**Zie paragraaf 2.1 en conclusie onder 3a**

22c	Het aantal woningen dat door lagere bouw op de kop van het Galgeriet zou komen te verdwijnen, kan ruimschoots goedgemaakt worden door de bouwhoogte direct aan de Waterlandse Zeedijk te verhogen.	Zie paragraaf 2.1.	**Zie paragraaf 2.1 en conclusie onder 3a.**
22d	In bijlage 1 zijn impressies van de effecten van de hoge bebouwing op de kop van het Galgeriet opgenomen.	In bijlage 2 zijn de juiste impressies opgenomen die een beter beeld geven van de ontwikkeling dat in het SPvE wordt beoogd.	**Zie bijlage**
22 e	De voorwaarde dat er een goede (auto)ontsluiting wordt gerealiseerd, wordt niet nader toegelicht. Tevens is het te verwachten dat er meerdere keren per dagdeel bevoorrading noodzakelijk is voor de diverse functies. Het is niet aannemelijk dat deze verkeersbewegingen via de ontsluiting bij de rotonde zonder ernstige overlast georganiseerd kan worden.	Momenteel wordt in het kader van het omgevingsplanprocedure een verkeersonderzoek uitgevoerd. Daaruit moet bijken op welke manier een goede ontsluiting uitgevoerd moet worden. Indien noodzakelijk moet er een gedeeltelijke reconstructie plaatsvinden van provinciale weg en dijk. Over het laden en lossen moeten te zijner tijd afspraken gemaakt worden met de supermarkt (venstertijden, grootte van de voertuigen en routing) waarbij uiteraard rekening gehouden wordt met de verkeerssituatie ter plekke. Een en ander komt nog aan bod in de verdere ontwikkeling.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
22f	Wat is de door de gemeente gehanteerde parkeernorm? Moet deze niet aangegeven worden?	De huidige gehanteerde norm is de norm volgens het CROW. Voor het Galgeriet wordt de parkeernorm uitgewerkt in het omgevingsplan c.q. beleidsregels.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
22g	Hoe wordt de parkeernorm van maximaal 0,3 bovengronds gehandhaafd?	Dit wordt uitgewerkt in het omgevingsplan c.q. beleidsregels. Het idee is dat er parkeervakken op bepaalde plekken worden aangeduid.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
22h	Hoe worden de bezoekers van de andere functies (supermarkt, horeca, hotel of bezoekers van de binnenstad) gemotiveerd om	De bezoekers worden gemotiveerd om gebruik te maken van de ondergrondse	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**

	gebruik te maken van de ondergrondse parkeergarage?	parkeergarage door deze qua bereikbaarheid en gebruiksvriendelijk optimaal te ontwerpen. Ook dit is een onderwerp dat uitgewerkt wordt in latere fasen.	
22i	De openbare ruimte die gecreëerd wordt, refereert aan de binnenstad. Het krijgt een smal, stenig en autoluw karakter. Hoe verhoudt dat zich tot de noodzakelijke ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage? Bij de maximale voorgeschreven hellingshoek van 11% voor parkeergarages is er bij een hoogteoverbrugging van 2,5 meter een hellinglengte van 22,5 meter noodzakelijk. Dit is nu niet duidelijk in het SPvE.	In het beeldkwaliteitsplan zal worden omschreven hoe inritten van parkeergarages in de bebouwing zullen moeten worden ingepast. De ruimte hiervoor mag niet ten koste gaan van openbaar gebied.	**Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.**
Reactie 23 t/m 124	Zie reactie 22 a t/m i	Zie beantwoording 22 a t/m i.	**Zie conclusie 22a t/mi.**

Bijlagen

1. Visualisatie van het SPvE Galgeriet: gemaakt door HKA in opdracht van Vereniging Oud Monnickendam;
2. Visualisatie van het SPvE Galgeriet: gemaakt in opdracht van de gemeente.