

Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Waterland houdende regels omtrent stedenbouwkundige kwaliteiten (Beleidsregels Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019)

De raad van de gemeente Waterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 juni 2019;

overwegende dat:

- voor het Galgeriet een omgevingsplan (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) op grond van de Crisis en herstelwet (Chw) is opgesteld, genaamd: Omgevingsplan Monnickendam –Galgeriet 2019;
- in het omgevingsplan conform de wet opennormen zijn opgenomen ten aanzien van:
 - a. hoogte van gebouwen;
 - b. inrichting van de openbare ruimte;
 - c. situering van de hoofdontsluiting; en
 - d. inrichting van de haven;
- deze opennormen volgens de wet in beleidsregels dienen te worden uitgewerkt;
- de beleidsregels stedenbouwkundige kwaliteit Galgeriet 2019 geeft een nadere uitwerking van de regels uit het omgevingsplan Monnickendam-Galgeriet 2019;
- het Beeldkwaliteitsplan (BKP), tezamen met deze beleidsregels aan uw gemeenteraad ter vaststelling aangeboden is,
- in het BKP aanvullende architectonische en beeld kwalitatieve eisen zijn vast gelegd;
- in deze beleidsregels ter aanvulling, voor wat betreft architectonische en beeld kwalitatieve eisen, naar het BKP wordt verwezen.

gelet op artikel 12a van de Woningwet; en

gelet op artikel 7c, lid 6, en lid 7, van het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet (BuChw) en artikel 20, lid 1, sub e van het omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019;

BESLUITEN:

Vast te stellen de navolgende Beleidsregels ‘Stedenbouwkundige kwaliteit Galgeriet 2019’.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit besluit wordt verstaan onder:

- a. het bevoegd gezag: Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit;
- b. de raad: De raad van de gemeente Waterland;
- c. het college: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland;
- d. het omgevingsplan: Omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019;
- e. het beeldkwaliteitsplan: Beeldkwaliteitsplan Galgeriet 2019
- f. omgevingsvergunning: vergunning als bedoeld in hoofdstuk 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- g. bouwblok: een blok zoals aangeduid op kaart (1) bestaand uit bebouwing dat opgebouwd is uit gelijke korrels die steeds even groot zijn(bijvoorbeeld een woning) of uit verschillende korrels (naast een grondgebonden woning ook een korrel van 2-3 beuken of een loods of appartementengebouw) naast elkaar;
- h. korrel: een herkenbare eenheid in de bebouwing die afwijkt van ernaast gelegen eenheid/eenheden. zoals aangeduid op kaart(3)
- i. beukmaat: de breedte van een pand (woning)
- j. landmarks/bijzondere accenten: hoge accenten die beoogt zijn op de plekken zoals aangeduid op kaart (2);
- k. openbare ruimte: openbaar toegankelijke ruimte bestaand uit straten, stegen, kaders, pleinen, kleine verblijfsplekken en openbare parkeergarages.

Artikel 2. Toepassingsbereik

Aanvragen om omgevingsvergunningen als bedoeld in de Wabo, vallende binnen het omgevingsplan Monnickendam-Galgeriet 2019 worden aan deze beleidsregels getoetst.

Artikel 3. Beeldkwaliteit plan (BKP)

1. Voor de architectonische en beeld kwalitatieve eisen aan bebouwing, inrichting openbare ruimte en inrichting van de haven wordt verwezen naar het BKP.
2. De architectonische en beeld kwalitatieve eisen zijn eisen waaraan moet worden voldaan om de wijk een typische Monnickendamse maar toch eigentijdse uitstraling te geven. Daaronder valt in ieder geval:
 - a. gevelindeling/detaillering;
 - b. dakvormen;
 - c. kleur en materiaal.
 - d. straatmeubilair;
 - e. indeling afval- en nutsvoorzieningen
 - f. materiaalgebruik
 - g. inrichtingsprincipes

Artikel 4. Hoogte/volume van gebouwen

hoogte/volume

1. De hoogte van bebouwing is aangeduid op kaart (2) waarbij de aangegeven hoogte de maximale goothoogte is.
2. Op kaart (2) zijn tevens de plekken voor de 'Landmarks' aangeduid.
3. Voor de bouwhoogte is per bouwblok een bandbreedte meegegeven in het omgevingsplan. Definitieve hoogte en bouwmassa wordt in de bouwplanuitwerking bepaald waarbij de volgende uitgangspunten gelden:
 - a. de zichthoek vanaf de vaargeul zoals opgenomen als lijnen op kaart (2) moeten worden gerespecteerd, in die zin dat bestaande hoge accenten zoals de grote kerk en de speeltoren lange tijd zichtbaar moeten blijven;
 - b. een bouwblok bestaat uit verschillende korrels met verschillend korrelgrootte zoals aangeduid op kaart (3). Deze kaart is echter indicatief.
 - c. variatie in korrelgrootte is noodzakelijk waarbij binnen één bebouwingkorrel sprake is van:
 - Eén kap (één hoofdrichting, één hoofdvorm)
 - Minimaal één hoofdentree aan straatzijde
 - Eén duidelijke verdiepingshoogte
 - Samenhang in kleur/materiaal
 - Eén architectuur
 - d. naast elkaar voorkomende korrels verschillen minimaal op 2 van de onder 3 onder artikel 4, lid 3, sub c genoemde kenmerken.
 - e. binnen een bouwblok komen minimaal 4 verschillende kenmerken, zoals genoemd onder artikel 4, lid 3, sub c, voor.
 - f. korrels verschillen onderling in beukmaat.
 - g. het genoemde onder artikel 4 lid, 3, sub b, is niet van toepassing op het voorzieningsblok met de supermarkt. Deze is samengesteld uit enkel grote korrels.
4. De Landmark in de oksel met de haven heeft afwijkende hoogte en verhoudingen.
5. Ten minste 10% van de grondgebonden woningen wordt gebouwd met een eerste verdiepingshoogte van 3.5meter.

Artikel 5. Inrichting openbare ruimte

1. De openbare ruimte is aangeduid op kaart (4).
2. De maatvoering voor openbaar gebied is gebaseerd op de CROW met dien verstande dat de verhouding tussen breedte openbare ruimte en hoogte van bebouwing ca. 1:1 is;

Pleinen

3. Pleinen zijn aangeduid op kaart (5), en worden per fase verder uitgewerkt aansluitend op de naast liggende bouwplannen.

Binnenzijde bouwblokken

4. Binnenzijden van de bouwblokken zijn gemeenschappelijke binnentuinen die overdag openbaar toegankelijk dienen te zijn;
5. Binnenzijden van de bouwblokken zijn groen ingericht met ruimte voor kleine bomen;
6. Binnen elk bouwblok is er ruimte voor speelvoorzieningen.

Groen en speelvoorzieningen

7. De speel- en verblijfvoorzieningen zijn aangeduid op kaart (6).
8. Groen bestaat voornamelijk uit bomen in verschillende soorten en maten.
9. Bomen bevinden zicht hoofdzakelijk langs de randen (de kades).
10. Bomen zijn niet toegestaan bij de Waterlandse Zeedijk.
11. De speelplekken in de gemeenschappelijke binnentuinen aan de binnenzijde van elk bouwblok voldoen aan de volgende eisen:
 - a. de speelplekken zijn overdag openbaar toegankelijk;
 - b. de speelplekken hebben een oppervlakte van minimaal 150 vierkante meters; en
 - c. de speelplekken zijn geschikt voor kinderen van 0 tot 6 jaar.
12. Speelplekken voor kinderen van 6 tot 12 jaar worden op twee plekken gerealiseerd, namelijk:
 - a. bij de trappartij aan de havenkop;
 - b. onderaan de Waterlandse Zeedijk.

Hoeken van bouwblokken

13. De hoeken van bouwblokken worden gesloten met bebouwing en/of hoge tuilmuren.
14. Op maximaal 2 hoeken per bouwblok is sluiten met tuilmuren toegestaan.
15. De lengte van de tuinmuur bedraagt maximaal 6 meter.
16. Met tuinmuur gesloten hoeken mogen niet tegenover elkaar aan weerszijden van de straat voorkomen.
17. Per blok wordt aan de achterzijde een uniform beeld nagestreefd.
18. Voor de grondgebonden woningen wordt een fietsenberging samen met een erfafscheiding mee ontworpen.
19. In de erfafscheiding zit bij voorkeur groen verwerkt, middels een haag, een begroeiende pergola of plantenbakken. Bij een achtertuin op de parkeergarage moeten de daarvoor benodigde voorzieningen worden aangelegd.

Rooilijnen

20. De rooilijnen zijn aangeduid op kaart (7).
21. De bebouwing volgt de op de kaart aangegeven rooilijnen waarbij aaneengesloten bebouwing in dezelfde rooilijn ligt en hieraan zijn voorkanten en entrees gesitueerd.
22. Op de op kaart (7) met een * aangegeven plekken moet de gevel zodanig terug liggen dat er een voortuin ontstaat.
23. Enkele kleine rooilijnsprongen van maximaal 0.2 meter zijn toegestaan.
24. Rooilijnen in stegen hebben sprongen.

Ontsluitingsstructuur

25. De hoofdontsluiting van wijk en paarkeervoorzieningen is aangeduid op kaart (8).
26. De ontsluitingsstructuur bestaat uit één route voor het autoverkeer en een dwarsroute langs de dijk.
27. Alle parkeervoorzieningen, zowel op straat als in de garages, zijn vanaf deze routes bereikbaar.
28. Entrees van parkeergarages worden gerealiseerd op waterveilige hoogte.
29. Entrees die niet op waterveilige hoogte staan, zijn afsluitbaar. Een tweede entree op waterveilige hoogte moet aanwezig zijn.

Straten

30. Straten hebben een 5.5 meter (twee richting) of minimaal 3.5 meter (één richting) brede rijbaan;
31. Er is sprake van een duidelijke zonering tussen rijbaan, parkeerstroken en loopzones.
32. De straat dient toegankelijk te zijn voor mindervaliden.
33. De straat dient toegankelijk te zijn voor de vuilniswagen.

Fiets en looppaden

34. Op kaart (9) zijn de fiets en looppaden aangeduid.
35. Op kaart (9) is de hoofd looproute 'flaneer route' aangeduid. Deze dient herkenbaar te zijn middels materialisatie zoals aangegeven in het BKP.

Stegen

36. De stegen zoals weergegeven op kaart (1) zijn indicatief. Er kunnen meer stegen worden toegevoegd. De ligging en maatvoering in stegen zijn nader te bepalen in de uitwerking rekening houdend met de criteria uit het BKP.

Kades

37. De kades zijn aangeduid op kaart (10).
38. De kades hebben een verblijfsfunctie zonder autoverkeer en zijn onderdeel van het netwerk van routes.

39. De kades zijn toegankelijk voor mindervaliden en hulpdiensten.
40. Langs alle kades komen om de 60 meters redding trappen.
41. Bij de op kaart (11) aangegeven plek op de kade wordt een hellingbaan gerealiseerd, geschikt om te spelen als zwemhelling en om kleine bootjes te water te laten.
42. Aanlegmogelijkheden en voorzieningen langs de kade worden gerealiseerd zoals aangegeven in het BKP.

Artikel 6. Inrichting van de haven

1. Dit artikel heeft betrekking op de bestemming Recreatie – Jachthaven zoals opgenomen in het omgevingsplan.
2. De bebouwing is hoofdzakelijk 2 bouwlagen al dan niet met een kap.
3. Alle bebouwing van de haven die een publieke functie hebben zijn aangeduid met een * en zijn gesitueerd aan de hoofd wandelroute zoals aangeduid op kaart (12).
4. De onder artikel 5 lid 2 genoemde wandelroute is niet openbaar maar wel toegankelijk.
5. Het havenkantoor inclusief (speel)voorzieningen komt centraal op het terrein.
6. De ontsluitingsstructuur bestaat uit één hoofdroute voor auto's, waar langs verschillende parkeerterreinen liggen.
7. De grens van het haventerrein met het Hemmeland wordt gevormd door een sloot.
8. Aan de noordzijde in is er ruimte voor een strandje.

Artikel 7. Inwerkingtreding

Na bekendmaking van de beleidsregel en na inwerkingtreding van het omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019 treden deze beleidsregels in werking.

Artikel 8. Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Beleidsregels Stedenbouwkundige kwaliteit Galgeriet 2019.

*Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Waterland,
gehouden op 3 oktober 2019*

De raad voornoemd,

*drs. E.B. Hörchner
griffier*

*L.M.B.C. Kroon
voorzitter*

Bijlage Beleidskaarten























