

Ruimtelijke onderbouwing

Woningen Kruisbaakweg 6, Marken

Versie: Definitief (8^e versie)

Datum: 4 mei 2023

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding en doelstelling	1
1.2.	Ligging en begrenzing projectgebied	1
1.3.	Leeswijzer	2
2.	Beschrijving project	3
2.1.	Bestaande situatie	3
2.2.	Nieuwe situatie	5
3.	Geldende bestemmingsplannen	9
3.1.	Bestemmingsplan ‘Marken 2013’ en bestemmingsplan ‘Waterland – Parapluplan 2018’ ..	9
3.2.	Conclusie afwijkingen bestemmingsplan	10
4.	Beleid	12
4.1.	Rijksbeleid	12
4.2.	Provinciaal beleid	14
4.3.	Regionaal beleid	18
4.4.	Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	20
4.5.	Gemeentelijk beleid	21
5.	Milieuaspecten	27
5.1.	Ecologie	27
5.2.	Wateraspecten	28
5.3.	Geluid	29
5.4.	Bodem	30
5.5.	Cultuurhistorie	31
5.6.	Archeologie	32
5.7.	Externe veiligheid	32
5.8.	Verkeer en parkeren	33
5.9.	Luchtkwaliteit	34
5.10.	Milieuzonering	35
5.11.	Milieu-effectrapportage	35
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

- I. Verkennend en nader bodemonderzoek inclusief asbest, TAUW (18 juli 2022)
- II. Asbestinventarisatie, TAUW (28 december 2021)
- III. Quickscan Ecologie, Els & Linde (3 mei 2022)
- IV. Akoestisch onderzoek, Cauberg Huygen (18 juli 2022)
- V. Stikstofdepositie, Cauberg Huygen (1 mei 2023)
- VI. Archeologisch bureauonderzoek, Argo (september 2021)
- VII. Zienswijzennota tevens Nota van wijzigingen

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

Projectontwikkelaar MPO is van plan om in de bestaande, reeds jaren leegstaande bebouwing aan de Kruisbaakweg 6 grondgebonden woningen te realiseren. Daarnaast voorziet het bouwplan in parkeerplaatsen op eigen terrein.

De herontwikkeling van de locatie past vanwege het overschrijden van het aantal toegestane woningen deels niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om het project alsnog mogelijk te maken wordt een Wabo-afwijkingsprocedure gevoerd. Het voorliggende document vormt de ruimtelijke onderbouwing hiervoor.

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

De projectlocatie aan de Kruisbaakweg 6 (N518), bevindt zich ten zuiden van de kern van het voormalige eiland Marken in de gemeente Waterland en is kadastraal bekend onder de gemeente Marken, sectie C, nummer 1446. In volgende afbeeldingen is de ligging en begrenzing van de locatie weergegeven.



Afbeelding: ligging en begrenzing projectlocatie

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie in het projectgebied en wordt het initiatief beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het geldende bestemmingsplan en de afwijkingen hiervan. Hoofdstuk 4 gaat over het relevante beleid. In hoofdstuk 5 komen de verschillende milieuaspecten en andere randvoorwaarden aan bod. Tot slot wordt in de hoofdstukken 6 en 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving project

2.1. Bestaande situatie

De locatie bevindt zich buiten de bebouwde kom in het landelijk gebied en is omringd door open weidelandschap.

In 1980 is op de projectlocatie met subsidie een stal gerealiseerd voor het fokken van speciaal vee. Deze schapenkooi wordt geflankeerd door bossages en staat verscholen in het landschap vanaf de weg. De noordzijde staat aan het open landschap zonder extra beplanting. De kavelgrenzen zijn niet zichtbaar in het landschap.

Na de realisatie van de schapenkooi is deze echter nooit als zodanig in gebruik genomen. Na de periode van leegstand is het pand voor bewoning gebruikt en zijn er later studio's en een werkplaats in gerealiseerd. Later is de locatie bij een transactie in handen gekomen van een wooncompagnie. Op dit moment is de locatie niet in gebruik en staat het aanwezige pand al jaren leeg.



Afbeelding huidige bebouwing projectlocatie

De locatie wordt ontsloten vanuit het noorden. Een verharde in-/uitrit, die aansluit op de Kruisbaakweg ontbreekt op dit moment. Tussen de Kruisbaakweg en de projectlocatie loopt een breed fietspad met tweerichtingsverkeer.

De bebouwing is vanuit de openbare weg vanwege de aanwezige bomen en struiken nauwelijks zichtbaar. De goot- en bouwhoogte van de bestaande bebouwing bedraagt 3 respectievelijk 6,5 meter.

In 2010 is voor dit perceel een bouwvergunning verleend voor het realiseren van een woning en een atelier. Deze verkregen bouw- en gebruiksrechten zijn in het nu geldende bestemmingsplan opgenomen (zie ook paragraaf 3.1).



Afbeelding: in-/uitrit huidige situatie

De bestaande stal/schuur is rond 50 meter lang en rond 22 meter breed en omvat het grootste deel van de projectlocatie.



Afbeelding: bovenaanzicht huidige situatie

2.2. Nieuwe situatie

Het bouwplan voorziet in het realiseren van 6 grondgebonden woningen in twee bouwlagen in de bestaande bebouwingmogelijkheden van het bestemmingsplan. Daarnaast voorziet het bouwplan in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

De locatie zal in de nieuwe situatie voorzien worden van één in-/uitrit ter plaatste van de huidige bestaande toegang van de schuur. Deze ontsluiting zal verhard worden en aansluiten op de Kruisbaakweg. Door alleen één ontsluiting toe te passen kan de verkeersveiligheid beter geborgd worden. Hiervoor is ook nodig dat de 60 km zone iets naar het zuiden wordt uitgebreid, zodat de inrit uitkomt aan een wegvak met als maximum snelheid 60 km/u. Hierover is overleg gevoerd met de wegbeheerder, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het hoogheemraadschap heeft aangegeven hiermee in te kunnen stemmen.

Parkeren vindt op eigen terrein plaats in parkeervakken aan deze ontsluiting. Een aantal parkeerplaatsen worden ook direct bij de woningen gerealiseerd (Zie volgende afbeelding).

De voetprint van de bebouwing heeft een oppervlak van rond 1.065 m². Elke woning is rond 8,2 meter breed en 171,5 meter diep. De goot- en bouwhoogte bedraagt 3 respectievelijk 6,5 meter.



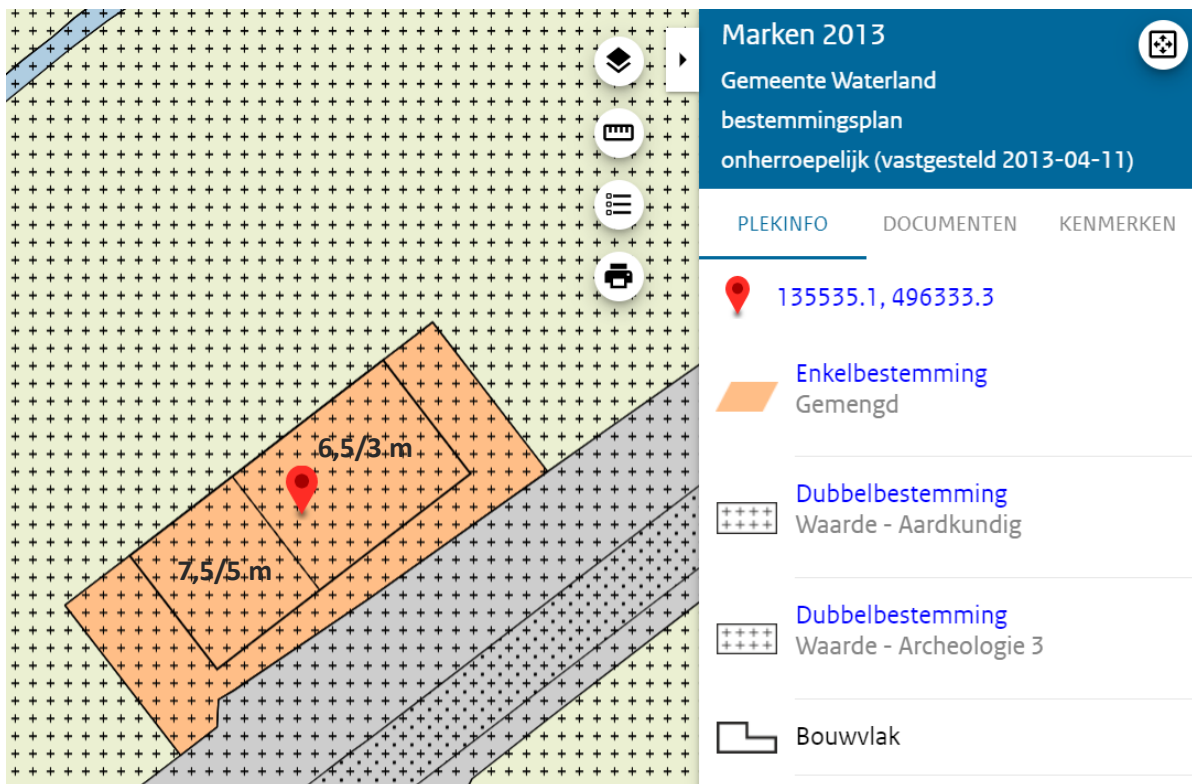
Afbeelding: plattegrond nieuwe situatie met woningen en parkeerplaatsen

Er worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 4 bij de woningen en 10 op een parkeerterrein aan de zuidkant van het perceel. Met toepassing van halfverharding wordt de toename van verharding op de locatie geminimaliseerd.

3. Geldende bestemmingsplannen

3.1. Bestemmingsplan 'Marken 2013' en bestemmingsplan 'Waterland – Parapluplan 2018'

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Marken 2013', vastgesteld op 11 april 2013. Delen van dit bestemmingsplan zijn in de uitspraak van 11 juni 2014 door de Raad van State vernietigd. Deze onderdelen zijn echter niet relevant voor dit project. Dat geldt met uitzondering van de dynamische verwijzing naar het parkeerbeleid ook voor de regels van het op 7 juni 2018 vastgestelde parapluplan.



Afbeelding: uitsnede vigerend bestemmingsplan, projectlocatie rood omrand

De gronden van de projectlocatie zijn bestemd voor 'Gemengd'. De directe omgeving is bestemd als 'Agrarisch'. De kruisbaakweg en het fietspad zijn bestemd voor 'Verkeer'. Daarnaast gelden ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde – Aardkundig' en 'Waarde – Archeologie 3' en waar de waterlopen zijn voorzien (buiten de bestemming 'Gemengd') de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische waterlopen'.

Gemengd

Ter plaatse van de bestemming gemengd zijn gebouwen en overkappingen ten behoeve van een woning en een atelier toegestaan. Hierbij dient gestreefd te worden naar het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht. Daarnaast zijn ter plaatse kleinschalige duurzame energiewinning, wegen en paden, water, stallingsruimte voor

fietsen en rustpunten toegestaan. Tenslotte zijn er ook bij de bestemming horende tuinen, erven, terreinen en andere bouwwerken toegestaan.

Gebouwen en overkappingen zijn alleen binnen de aangewezen bouwvlakken toegestaan. De goot- en bouwhoogte bedraagt deels 6,5 respectievelijk 3 meter en 7,5 respectievelijk 5 meter (zie vorige afbeelding).

Er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie, paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen gebouwd. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter. Achter de voorgevel van de gebouwen is dat maximaal 2 meter. De bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 7 meter bedragen en van overige andere bouwwerken maximaal 5 meter.

Dubbelbestemmingen Waarde – Aardkundig, Waarde – Archeologie 3 en Waarde - Cultuurhistorische waterlopen

De gehele projectlocatie is voorzien van beide dubbelbestemmingen Waarde – Aardkundig, Waarde – Archeologie 3. Hierdoor worden de aardkundige en archeologische waarden in het gebied beschermd. Ter plaatse van de geprojecteerde waterlopen geldt de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorische waterlopen, waarmee het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de waterlopen beschermd worden.

Parkeernormen

Vanwege het paraplubestemmingsplan gelden ter plaatse parkeernormen en normen voor laad- en losplaatsen conform het geldende beleid van de gemeente Waterland. Conform het beleid/parapluplan dienen hier 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd te worden.

3.2. Conclusie afwijkingen bestemmingsplan

De afwijkingen van het bestemmingsplan 'Marken 2013' en het parapluplan worden gevormd door:

1. de overschrijding van het maximum aantal woningen met 5 woningen;
2. Er wordt afgeweken van de omrekenwaardes van de parkeernormen uit het beleid van Waterland.

Ad 1:

Het bestemmingsplan staat ter plaatse één woning en een atelier toe. Het gebouw staat al zeer lang leeg. De toestand van het gebouw is zodanig, dat het niet geschikt is voor bewoning. Het is daarom nodig om de huidige bebouwing te vernieuwen. Gezien het tekort aan woning in de regio, is het wenselijk om meer woningen te realiseren. Het is daarnaast ook van belang om deze woningen in te passen in het landschap. De balans in het gebied mag niet verstoord worden. Het nu voorliggende plan voldoet hieraan. Het bouwvolume neemt niet toe en het aantal woningen blijft met in totaal 6 woningen beperkt.

Ad 2.

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd, maar er wordt alleen afgeweken van de omrekenwaardes bij realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein. Omdat het bij 10 van de 14 parkeerplaatsen gaat om parkeerplaatsen op een parkeerterrein is de omrekening voor deze plekken niet nodig en kan er dan ook voor deze plekken van af worden gezien (zie ook paragraaf 5.8).

4. Beleid

Het project dient te worden getoetst aan het ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente is vastgelegd. In deze paragraaf worden de in het vorige hoofdstuk beschreven afwijkingen getoetst aan het relevante beleid.

4.1. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook een Rijksvisie op de leefomgeving, de NOVI.

Op 15 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI wil het Rijk een langetermijnvisie geven op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het betreft hier een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving, groot en veelzijdig en vaak met elkaar verweven. Het is een nationale visie die zelfbindend is voor het Rijk. De aanpak van de NOVI gaat uit van de nationale belangen die in de leefomgeving aan de orde zijn, inclusief de opgaven die daaruit zijn afgeleid. Waar op deze opgaven een geïntegreerde aanpak noodzakelijk is, geeft de NOVI richting. Op andere onderwerpen wordt naar sectoraal beleid verwezen. De NOVI is continu aanpasbaar.

Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze prioriteiten worden beleidskeuzes gemaakt. De vier prioriteiten zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Tot het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (naar verwachting op 1 januari 2023) geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het Rijksbelang opgenomen dat verstedelijking op duurzame wijze plaatsvindt. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt moet er getoetst worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit project voorziet in 5 extra woningen. Hierdoor is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De beoogde woningbouw heeft geen raakvlakken met de NOVI en is daarom niet in strijd met de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 1 december 2020 geconsolideerd in werking getreden en borgt nationale ruimtelijke belangen in regelgeving. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten.

Geen van de onderwerpen in het Barro hebben invloed op het onderhavige project doordat de betreffende onderwerpen niet aan de orde zijn in of nabij het projectgebied.

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, 2017) is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2 en luidt: 'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De begrippen "bestaand stedelijk gebied" en "nieuwe stedelijke ontwikkeling" zijn opgenomen in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h en i Bro.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. Gemeenten, provincies en projectontwikkelaars hoeven dan alleen nog bij nieuwbouwplannen buiten stedelijke gebieden uitgebreid te motiveren waarom de nieuwbouw daar nodig is. Binnen stedelijke gebieden geldt een beperkte motiveringsplicht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling worden beschreven. Dit met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. Uit jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling met 6 woningen (5 extrawoningen) niet kwalificeert als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het vervolg is de behoefte voor de volledigheid wel aangetoond.

Behoefte

Uit zowel het regionale als het gemeentelijk beleid volgt dat er een behoefte is aan woningen, die bij voorkeur binnen het bestaande bebouwde gebied moet worden opgelost. De onderhavige projectlocatie bevindt zich in het landelijk gebied, maar is grotendeels bebouwd en voorzien van een gemengde bestemming, waar onder anderen ook een woning is toegestaan. De 5 extra woningen vormen een beperkte toename van het aantal woningen. Gezien het tekort aan woningen in de regio, wordt met deze woningen ook voorzien in een behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

Het 'bestaand stedelijk gebied' wordt gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel

van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. De locatie is bebouwd en bestemd voor gemengde doeleinden, maar maakt geen onderdeel uit van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gaat om een solitair gebouw. De locatie bevindt zich daarom buiten het bestaand stedelijk gebied van Marken, namelijk in het landelijk gebied. Conform het bestemmingsplan is hier een woning en een atelier mogelijk. De nu beoogde woonfunctie is 'an sich' dus reeds toegestaan, het bouwen ook. In de huidige bebouwingsenveloppe conform bestemmingsplan worden 6 grondgebonden woningen binnen een en hetzelfde bouwvolume gerealiseerd. De omvang van de bebouwing neemt dus niet toe. De huidige bebouwing verkeert in slechte staat en staat bovendien al jaren leeg. Het is daarom wenselijk om deze locatie kleinschalig te herontwikkelen. De herontwikkeling van jaren leegstaande bebouwing past ook binnen de uitgangspunten van de Ladder van de Duurzame stedelijke ontwikkeling.

Hoewel de herontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, neemt het bouwvolume ten opzichte van de huidige situatie door het project niet toe. De woonfunctie is ter plaatse reeds toegestaan. Dit project voorziet in 5 extra woningen. Hierdoor is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Al jaren wordt er op Marken gezocht naar mogelijkheden om woningen toe te voegen. Dit blijkt bijzonder lastig omdat er geen locaties beschikbaar zijn. Recent is de laatst beschikbare op kortere termijn te ontwikkelen locatie al bebouwd met woningen (Buurterstraat). Vergelijkbare locaties zijn er niet omdat Marken een klein dorp is dat ingeklemd zit tussen het water en het weiland.

Met een beperkte toename van 5 woningen wordt voorzien in een behoefte, zodat met dit project wordt voldaan aan de vereisten van de ladder.

4.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid (NH2050)

De omgevingsvisie NH 2050 is op 19 november 2018 vastgesteld en sinds 7 december 2018 in werking. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn vijf bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de

gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.

4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector staat centraal.

De woonfunctie is ter plaatse reeds toegestaan. Dit project voorziet in 5 extra woningen. Hierdoor is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het initiatief is dan ook niet in strijd met de Omgevingsvisie NH 2050.

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie NH 2050 worden verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Op het ontwerpbesluit, (de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen), zijn 96 zienswijzen ingediend. Omdat de zienswijzen zorgvuldig behandeld moeten worden was definitieve besluitvorming vóór 17 november 2022 niet meer mogelijk. Daardoor valt de aanvraag om omgevingsvergunning inmiddels niet meer onder de overgangsrechtbepaling van artikel 12.2 van de Omgevingsverordening NH2020. Hetgeen betekent dat er inmiddels getoetst moet worden aan de Omgevingsverordening NH2020.

Masterplan Wonen van de Provincie

In het masterplan Wonen¹ van de Provincie staat in bijlage 5 op bladzijde 6 het volgende:

Kleinschalige woningbouwontwikkeling

Woningbouwontwikkeling van minder dan elf woningen (Omgevingsverordening NH 2020, bijlage 10) wordt in Omgevingsverordening NH 2020, bijlage 1, onder 42, beschreven als "kleinschalige woningbouwontwikkeling: nieuwe bebouwing voor de functie wonen die geleet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening".

De vraag hierbij is of woningsplitsen binnen bestaande bebouwing gezien kan worden als kleinschalige woningbouwontwikkeling, aangezien er formeel wel nieuwe woningen bijkomen, maar strikt genomen gebeurt dit doorgaans binnen de bestaande bebouwing: er komt geen extra bebouwing bij. Als er geen nieuwe bebouwing bijkomt, dan valt woningsplitsing niet onder kleinschalige woningbouwontwikkeling, afgaande op de definitie in de Omgevingsverordening. Er is immers geen sprake van nieuwe bebouwing. Dat betekent dat de beperkende regels die in de Omgevingsverordening zijn opgenomen voor wat betreft kleinschalige woningbouwplitsing in landelijk gebied voor woningsplitsing binnen de bestaande bebouwing, niet gelden. Juridisch gezien is woningsplitsing in het landelijke gebied binnen bestaande bebouwing toegestaan.

In dit citaat trekt de provincie de conclusie dat woningsplitsing in het landelijk gebied is toegestaan binnen bestaande bebouwing/als er geen nieuwe bebouwing bijkomt. In dit geval zijn er dan geen regels uit de Omgevingsverordening die het splitsen in de weg staan.

Hieruit volgt dat het mogelijk is om eerst een woning van 1.700 m² bvo te bouwen en deze vervolgens te splitsen in 6 woningen.

¹ [Document NoordHolland - Bijlage 5 Notitie mogelijkheden woningsplitsen.docx - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Omgevingsverordening NH 2020

De crux van de toetsing aan de Omgevingsverordening zit in de interpretatie van de woorden “nieuwe bebouwing” in de definitie van het begrip “kleinschalige woningbouwontwikkeling”.

Gezien de uitleg die wordt gegeven in het Masterplan Wonen moet het in deze definitie gaan om planologisch nieuwe bebouwing. Er komt in het geval van Kruisbaakweg 6 geen extra bebouwing bij. Het bouwvolume is al planologisch toegestaan. De woonfunctie is eveneens niet nieuw en planologisch al toegestaan. Er is dan geen sprake van een “kleinschalige woningbouwontwikkeling” als bedoeld in de Omgevingsverordening.

Het betreft 6 woningen zodat er op basis van jurisprudentie aangenomen mag worden dat er ook geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De conclusie is dan dat er geen regels zijn in de Omgevingsverordening waarmee de gewenste ontwikkeling op de locatie Kruisbaakweg 6 in strijd is. Omdat tuinen, ontsluiting en parkeren ook binnen de bestemming Gemengd komen te liggen is ook de Leidraad niet van toepassing.

Naast de uitleg die de provincie zelf geeft in het Masterplan Wonen is deze interpretatie ook logisch gezien de overige regels in de Omgevingsverordening. Deze regels zijn gericht op het reguleren en beperken van planologisch nieuw bouwvolume en het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit.

Deze interpretatie wordt ook ondersteund door de toelichting op het betreffende artikel 6.9 in de verordening. Hier staat:

“Dit artikel richt zich op het onder voorwaarden toestaan van woningbouw in het werkingsgebied MRA landelijk gebied. Kleinschalige woningbouwontwikkeling op locaties waar nog geen bouwperceel is, is daarbij uitgesloten.”

Er is aan de Kruisbaakweg 6 wel al een bouwperceel, zodat volgens deze redenering artikel 6.9 niet van toepassing is.

Hieronder de toets aan de verordening in een schema per artikel:

Artikel	Toetsingscriteria	Conclusie
OV NH2020		
Artikel 1.1 Begrippen Bijlage 1 Artikel 15	<p>Bijlage 1 bij deze verordening bevat begripsbepalingen voor de toepassing van deze verordening en de daarop berustende bepalingen.</p> <p>bestaand: onder bestaand worden begrepen:</p> <p>a. op het tijdstip van inwerkingtreding van de betreffende bepaling rechtmatig aanwezig;</p> <p>b. op het tijdstip van inwerkingtreding van de betreffende bepaling op grond van een omgevingsvergunning toegestaan of waarvoor op dat tijdstip een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend die op grond van op dat moment geldende regels moet of kan worden verleend; of</p> <p>c. op het tijdstip van inwerkingtreding van de betreffende bepaling op grond van een geldend ruimtelijk plan toegestaan.</p>	<p>Het gebouw op het adres Kruisbaakweg 6 te Marken is rechtmatig aanwezig. Het is een planologisch recht om op deze locatie 1 hele grote woning binnen het aangegeven bouwvlak te realiseren. Er geldt geen bebouwingspercentage zodat het gehele bouwvlak bebouwd mag worden. Het bouwvlak heeft een afmeting van ruim 1.000 m2. De maximum bouwhoogte varieert.</p> <p>Het is dus planologisch mogelijk om op deze locatie een woning met een vloeroppervlak van circa 1700 m2 bvo te bouwen.</p>
Bijlage 1 Artikel 41	kleinschalige ontwikkeling: <u>nieuwe bebouwing</u> voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening	Er is geen sprake van nieuwe bebouwing. Het bouwen van het gebouw is conform bestemmingsplan. Het betreft hier geen kleinschalige ontwikkeling.
Bijlage 1 Artikel 42	kleinschalige woningbouwontwikkeling: <u>nieuwe bebouwing</u> voor de functie wonen die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening	Er is geen sprake van nieuwe bebouwing. Het bouwen van het gebouw is conform bestemmingsplan. Het betreft hier geen kleinschalige woningbouwontwikkeling.
Bijlage 1 Artikel 84	<p>ruimtelijk plan:</p> <p>a. bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;</p> <p>b. wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de Wet ruimtelijke ordening;</p> <p>c. beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening;</p> <p>d. omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bestemmingsplan of van de beheersverordening wordt afgeweken, voor zover het betreft de planologische gebruiksactiviteiten als genoemd in artikel 4, onderdelen 9 en 11, van bijlage II bij het Besluit ruimtelijke ordening;</p>	Er is hier sprake van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Daarmee valt de aanvraag onder het begrip ruimtelijk plan.

	<p>e. omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bestemmingsplan of van de beheersverordening wordt afgeweken; of</p> <p>f. projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in artikel 2.10 van de Crisis- en herstelwet.</p>	
<p>Bijlage 1 Artikel 90</p>	<p>Stedelijke ontwikkeling: ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening</p>	<p>N.v.t. Er is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.</p>
<p>Paragraaf 6.1.1 Artikel 6.1 Toepassingsbereik</p>	<p>Deze paragraaf gaat over:</p> <p>a. nieuwe stedelijke ontwikkelingen voor het gehele provinciale grondgebied; en</p> <p>b. kleinschalige ontwikkelingen, niet zijnde kleinschalige woningbouwontwikkelingen, in het landelijk gebied</p>	<p>N.v.t.</p> <p>Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.</p> <p>Er wordt op de locatie geen bouwvolume gerealiseerd wat niet al is toegestaan. Er is daarom geen sprake van een kleinschalige ontwikkeling.</p>
<p>Paragraaf 6.1.2 Artikel 6.7 Toepassingsbereik</p>	<p>Deze paragraaf gaat over:</p> <p>a. kleinschalige woningbouwontwikkeling in het werkingsgebied landelijk gebied; en</p> <p>b. functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in het werkingsgebied landelijk gebied.</p>	<p>N.v.t.</p> <p>Er wordt op de locatie geen bouwvolume gerealiseerd wat niet al is toegestaan. Er is daarom geen sprake van een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Er is ook geen sprake van een functiewijziging. De gronden hebben de bestemming 'Gemengd'. Op grond van deze bestemming is de woonfunctie toegestaan.</p> <p>Er is hier sprake van woningsplitsing in planologisch al toegestane bebouwing.</p>
<p>Paragraaf 6.4.2 Bijzonder provinciaal landschap Artikel 6.44 Toepassingsbereik</p> <p>Artikel 6.46 Bijzonder provinciaal landschap</p>	<p>Deze paragraaf gaat over ruimtelijke ontwikkelingen in Bijzonder provinciaal landschap.</p> <p>1. De kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap zijn vastgelegd in Bijlage 6.</p> <p>2. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Bijzonder provinciaal landschap bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten.</p> <p>in afwijking van artikel 6.3 bevat het ruimtelijk plan geen regels die een <u>nieuwe stedelijke ontwikkeling</u> mogelijk maken.</p> <p>4. Het ruimtelijk plan kan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling</p>	<p>Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De bebouwing is planologisch mogelijk.</p> <p>Tuinen, ontsluiting en parkeren kunnen worden gerealiseerd binnen het deel van de bestemming Gemengd en de naastgelegen bestemming Verkeer.</p>

	<p>mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast.</p> <p>5.De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en een motivering van de wijze waarop wordt voldaan aan het tweede en, indien van toepassing, het vierde lid.</p> <p>6.Indien uit de motivering volgt dat maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde in het vierde lid, dan dient de uitvoering hiervan te zijn geborgd bij de vaststelling van het ruimtelijk plan.</p> <p>7.In afwijking van het vierde lid kan het ruimtelijk plan regels bevatten die de volgende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken:</p> <p>a.een uitbreiding van een agrarisch bouwperceel tot maximaal twee hectare; of</p> <p>b.nieuwe bebouwings- en functiemogelijkheden op grond van artikel 6.33, eerste lid, onder e en f en artikel 6.33, tweede en derde lid.</p> <p>8.In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling of een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die de kernkwaliteiten aantast mogelijk maken, indien:</p> <p>a.er sprake is van groot openbaar belang;</p> <p>b.er geen reële alternatieven zijn; en</p> <p>c.de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd.</p> <p>9.In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan voorzien in woningbouw overeenkomstig de afspraken tussen Rijk, provincie en betrokken gemeenten met betrekking tot de Pilot Waterland.</p> <p>10.Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen over de motivering als bedoeld in het vijfde lid en over de wijze van compensatie als bedoeld in het achtste lid, aanhef en onderdeel c.</p>	
--	---	--

	11. Gedeputeerde Staten kunnen de kernkwaliteiten zoals opgenomen in Bijlage 6 wijzigen.	
--	--	--

Geconcludeerd kan worden dat het project past binnen de kaders van de omgevingsverordening.

Woonagenda 2020-2025

De Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de periode 2020-2025. De provincie gaat gemeenten met raad en daad helpen om de flinke ambitie op het gebied van wonen waar te maken. Via 'woonakkoorden' worden afspraken gemaakt met regio's en gemeenten daarbinnen over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. Uitgangspunt is de juiste balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. De provincie biedt kennis, meedenkkracht en hulp om de woningbouwproductie te verhogen en sneller te realiseren.

4.3. Regionaal beleid

Regiovisie Waterland 2040

Voor de lange termijn heeft de regio een ontwikkelingskader tot 2040 opgesteld, de Regiovisie Waterland 2040. In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Cultuurhistorische waarden zijn leidend voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Naast maatregelen om het authentieke karakter van het landelijke gebied te bewaren vergt dat op vele locaties een forse inspanning in de kwaliteit van de leefomgeving, selectieve uitbreiding voor noodzakelijke sociaal-economische ontwikkelingen en duurzame oplossingen voor beheer en terugdringen van woon-werkverkeer.

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van 6 woningen binnen de voetprint van de huidige bebouwing. Het project wordt vormgegeven met inachtneming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied en zorgt voor een vitalisering van de locatie door de al jaren leegstaande bebouwing van slechte kwaliteit te activeren met woningen. De ontwikkeling is daardoor in lijn met de regiovisie.

Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020

Op 30 juni 2016 is de Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020 vastgesteld. Hierin is opgenomen op welke thema's de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam op het gebied van de woningmarkt willen blijven samenwerken. Dit zijn de thema's woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling.

De regionale samenwerkingsagenda is de 'paraplu' voor de diverse gemeentelijke woonvisies in de regio en geeft de gezamenlijke ambities en opgaven weer. De gemeenten werken dit verder uit in

hun lokale woonvisie. Op regionaal niveau wordt afgestemd over de vraag in hoeverre de lokale plannen bijdragen aan de regionale ambities en opgaven. De opgaven en acties uit deze samenwerkingsagenda vormen een belangrijke basis voor het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP 2016-2020) van de Stadsregio Amsterdam.

Op basis van de opgaven en rekening houdend met de randvoorwaarden die zijn opgenomen in de Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020 heeft een verder uitwerking plaatsgevonden in de Woonvisie Waterland 2020 het woonbeleid is inmiddels geactualiseerd. (zie paragraaf 4.5).

Het voornemen om 5 extra woningen te realiseren past binnen het beleid. Gezamenlijke

visie en samenwerkingsagenda Zaanstreek – Waterland

In 2017 hebben de gemeenten Zaanstreek en Waterland een gemeenschappelijke visie opgesteld.

Met betrekking tot wonen wil men de unieke identiteit versterken door diversiteit. Op een steenworp van Amsterdam biedt Zaanstreek-Waterland een variëteit aan steden, stadjes, woonkernen en vrij liggende woningen in een prachtig landelijk gebied van veenweiden en droogmakerijen. De toenemende woningvraag biedt kansen om de verscheidenheid nog op een hoger plan te brengen. Men wil die vraag benutten om de contrasten en de dynamiek te vergroten, de kwaliteit van de steden en de vitaliteit van de kernen te verhogen en het draagvlak voor (regionale) voorzieningen te versterken. Met de genoemde verscheidenheid en de versterking daarvan onderscheiden wij ons van andere delen van de MRA en dragen zo bij aan een complete metropool.

Als MRA Noord wil men niet alleen voorzien in de eigen woningbehoefte, maar ook een aandeel nemen in het accommoderen van de regionale woningvraag, om zo een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van de gehele Metropoolregio. Differentiatie in woonmilieus is daarbij het kernbegrip. Men wil het goede van de woningmarkt behouden, waaronder de aanzienlijke betaalbare huur- en koopwoningvoorraad. Daarnaast wil men de kansen benutten voor het toevoegen of uitbreiden van woonmilieus en woningtypen waarnaar de vraag groeit. De vraag naar woningen is in de regio immens.

De toevoeging van 5 woningen past binnen de visie. Er wordt een bijdrage geleverd aan de toevoeging van woningen om te kunnen voldoen aan de grote behoefte aan woningen en de diversiteit van de woningvoorraad vergroot.

4.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Op 15 december 2021 heeft het hoogheemraadschap het Waterplan 2022-2027 vastgesteld. Het Waterplan is vervolgens op 1 januari 2022 in werking getreden. Dit Waterplan geeft de koers van het hoogheemraadschap op hoofdlijnen voor het waterbeheer in Hollands Noorderkwartier weer. Men bouwt voort op de regionale Deltavisie (2012), het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023. Het WBP is een wettelijke verplichting die volgt uit de Waterwet (die

straks opgaat in de Omgevingswet) en het Bestuursakkoord Water. Als basis voor dit Waterplan is het vorige plan (WBP5) tussentijds geëvalueerd (Tussentijdse evaluatie Waterprogramma 2016-2021) en een langetermijnverkenning gedaan naar wat er op ons af komt. Dit Waterplan houdt daarnaast rekening met het Nationaal Water Programma 2022-2027 en het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het Hoogheemraadschap staan (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Waterveiligheid

In het nieuwe nationale waterveiligheidsbeleid staat de bescherming van de mensen en de economische waarde centraal. Op de meeste trajecten binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is een norm van 1/3000 per jaar vastgesteld. Voor Marken is een norm van 1/300 per jaar bepaald. Dit betekent dat een lager beschermingsniveau aan de inwoners van Marken wordt geboden. Het hoogheemraadschap adviseert daarom bij nieuwbouw vitale netwerken en leidingen en kostbaar bezit voldoende hoog boven maaiveld te plaatsen zodat bij een overstroming minimale schade ontstaat.

Vergunningen en ontheffingen

Omdat de werkzaamheden niet langs het primaire oppervlaktewater plaats zullen vinden is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap niet nodig.

4.5. Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Waterland 2030

Bij besluit van 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad een omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie legt het ruimtelijke beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen vast en is opgesteld met het oog op de komende Omgevingswet. Het beleid schetst de kernprincipes en de identiteit van de gemeente Waterland. Ook is er een kernvisie vastgelegd, waaraan nieuwe ontwikkelingen op zijn minst een bijdrage moeten leveren.

De vijf kernprincipes voor Waterland zijn:

- vertrek vanuit historie, landschap en natuur;
- wees groot in kleinschaligheid;
- houd de stad op afstand maar versterk de verbindingen;
- ga voor duurzaam;
- beleef en respecteer het water.

Voorliggend initiatief is gelegen in het identiteitsgebied 'IV Ei(gen)land'. Marken wordt hier gekarakteriseerd als een eiland met een sterke gemeenschap waarin veel organisatiekracht aanwezig is. Een zeer karakteristiek eiland met houten huizen op werven en een enorme aantrekkingskracht op toeristen.

Het buitengebied in de toekomst

De gemeente streeft naar een betere balans tussen landbouw, natuur en zorg voor waterveiligheid. Dat is van groot belang, omdat het behoud van de waarden van het buitengebied onder druk staat. De open gebieden zijn open dankzij de landbouw. Onder druk van de prijsontwikkeling op de wereldmarkt is er een trend van steeds intensiever grondgebruik wat ten koste gaat van de natuur. Ook wordt er ontwaterd. Vooral in het veengebied, dat van nature al inklinkt, zorgt dit voor risico's voor de waterveiligheid.

Bij de waarde van Marken gaat het om de volgende:

- open en groen, stil in de avond;
- karakteristieke houten huizen op werven;
- dijk en vuurtoren;
- eigen karakter, grote aantrekkingskracht.

Belangrijk bij een ontwikkeling in het buitengebied:

- voldoe aan de 5 kernprincipes;
- kies voor een waterrobuuste inrichting en bouwwijze;
- versterk de ecologische waarden;
- kies voor activiteiten die passen bij het landelijke en relatief rustige karakter van het buitengebied;
- bedenk hoe overlast in veel bezochte gebieden zoals Marken kan worden voorkomen.

In de omgevingsvisie is ook het belang van burgerparticipatie opgenomen. Dit dient al in een vroeg stadium te gebeuren.

Het voorliggende initiatief bevindt zich in het landelijk gebied, maar op een reeds bebouwde locatie. De bestaande bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van 6 woningen. Hierdoor vindt geen aantasting van het open landschap plaats. Het initiatief draagt bij aan de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad en kent een invulling die door de kleinschaligheid en integratie past bij de omgeving.

Doordat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein opgelost wordt, wordt (parkeer)overlast als gevolg van het project voorkomen (zie ook paragraaf 5.8). Andere overlast wordt bij 6 grondgebonden woningen niet verwacht.

In paragraaf 2.2 is beschreven hoe het bouwplan aansluit bij de identiteit van de omgeving.

In paragraaf 6.2 wordt beschreven hoe de burgers in het kader van burgerparticipatie betrokken zijn bij het proces.

Het project voldoet aan de 5 kernprincipes van de visie. Met het landschapsplan wordt de historie, het landschap en de natuur als vertrekpunten gebruikt voor de planontwikkeling. Het project is met 6 woningen kleinschalig te benoemen. In het bouwplan en het inrichtingsplan worden duurzame elementen zoveel mogelijk geïmplementeerd en door het graven van nieuwe watergangen wordt de beleving van het water verbeterd. Hierbij wordt ook rekening gehouden met bestaande

waterstructuren.

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat er wordt voldaan aan de Omgevingsvisie Waterland 2030.

Woonvisie Waterland 2025

De gemeenteraad van Waterland heeft op 25 maart 2021 de Woonvisie Waterland 2025 vastgesteld. De nieuwe Woonvisie geeft inzicht in de visie op de gemeente Waterland en bevat het gemeentelijk woonbeleid in de vorm van ambities, prioriteiten en de bijbehorende acties voor de periode tot en met 2025 om de visie te realiseren. Daarnaast geeft de Woningwet de procedure aan voor de samenwerking met de lokale corporaties (Woonvisie – bod – prestatieafspraken – evaluatie). De Woonvisie Waterland 2025 is opgesteld met de woningcorporaties, huurdersorganisaties, belanghebbenden en stakeholders.

In de Woonvisie staan drie speerpunten centraal:

1. Aanpassen van de bestaande woningvoorraad
2. Toevoegen van nieuwe woningen
3. Bevorderen langer zelfstandig wonen

De dynamiek in de (sociale) woningvoorraad is beperkt, zeker de afgelopen crisisjaren. De gemeente wil de doorstroming bevorderen van mensen die niet meer tot de doelgroep behoren en van ouderen die voor wie de woning niet langer geschikt is. Het is daarom nodig om nieuwe woningen te bouwen, zodat mensen door kunnen stromen.

Het voorliggende initiatief is een uitbreiding van de woningvoorraad buiten het bestaande bebouwde gebied, maar qua schaal uitstraling en integratie van de natuur goed past op de beoogde locatie, die in het geldende bestemmingsplan is aangewezen voor een woning en atelier (bestemming gemengd). Het initiatief geeft uitvoering aan de woonvisie, omdat wordt voorzien in de toevoeging van nieuwe woningen, waardoor de nodige doorstroming wordt bevorderd om meer sociale woningen beschikbaar te krijgen voor de hiervoor beoogde doelgroep.

De onderhavige locatie is specifiek opgenomen in de locatieanalyse Wonen op Marken, het Plan van Aanpak Wonen op Marken en in het Woningbouwprogramma (WBP) 2017-2021. Hierin is een indicatie van 6 woningen gegeven, zoals dat nu ook in het plan is voorzien.

Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland

In december 2017 is het parkeerbeleid van de gemeente Waterland in werking getreden. Dit beleid is opgesteld in verband met het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening. Op 1 januari 2021 is het op onderdelen gewijzigde parkeerbeleid in werking getreden en is tevens geborgd in het Bestemmingsplan Waterland - Parapluplan 2018, artikel 13, welke tevens van toepassing is op deze locatie. In paragraaf 5.8 wordt ingegaan op de parkeerbehoefte en hoe in deze behoefte wordt voorzien.

Nota 'Uiterlijk van bouwwerken Waterland 2018'

Waterland is beroemd vanwege het groene landschap met daarin het mooie stadje Monnickendam en de schilderachtige dorpen. Om hier zorgvuldig mee om te gaan en deze schoonheid te bewaren voor latere generaties voert de gemeente welstandsbeleid. Tegelijk vragen de klimaatverandering en de benodigde energietransitie om aanpassing van de gebouwde omgeving.

Zonnepanelen, warmtepompen en isolatie zullen moeten zorgen voor verduurzaming van de gebouwen, zonder te veel schade aan te richten aan het erfgoed. Deze is nadrukkelijk een uitnodiging aan inwoners van Waterland en andere initiatiefnemers om met de gemeente in gesprek te gaan over de manier waarop veranderingen aan bouwwerken of nieuwbouw passend zijn in Waterland.

Het landelijke gebied van de gemeente Waterland maakt deel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied en wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid. Het contrast met de verdichte dorpslinten is daarom groot. Kenmerkend is het waterrijke landschap met vele sloten en in het oostelijk deel de inbraakgeulen en meren (Aeën en Dieën). Het gebruik is overwegend agrarisch grasland. Er kan onderscheid worden gemaakt in het veenweidelandschap, het kleipolderlandschap en het droogmakerijenlandschap. Het veenweidelandschap wordt behalve de openheid ook gekenmerkt door het opstrekende verkavelingspatroon van lange smalle kavels en door boerderijen in linten langs wegen en dijken. Het kleipolderlandschap behoort bij het landelijk gebied van Marken en wordt gekenmerkt door een onregelmatig kavel- en wegenpatroon. Ten slotte wordt het droogmakerijenlandschap gekenmerkt door een rationeel kavel-, wegen- en slotenpatroon.

De meeste gebouwen in het landelijke gebied maken deel uit van een lint. Karakteristiek zijn de stolpboerderijen op een erf, omgeven door bomen. Het stolpensilhouet is goed te ervaren vanuit het open weidelandschap. Behalve de vele stolpboerderijen komen ook veel vrijstaande woningen uit de jaren zestig voor. De oudere agrarische gebouwen (boerderijen en tuinderswoningen) zijn over het algemeen zorgvuldig en karakteristiek gedetailleerd (dorpels, lateien, vensterbanken, glasroeden).

Het materiaalgebruik is voor de gevels overwegend steen en voor de kozijnen hout. Het kleurgebruik is traditioneel. De recentere bouw is doorgaans sober gedetailleerd.

Kernkwaliteiten

- Openheid en ruimtebeleving van het waterrijke weidelandschap met lange zichtlijnen.
- Afwisselende verkavelingsrichting en oude stroomgeulen en meren (aeën en dieën) zorgen voor een gevarieerd landschap.
- Herkenbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle landschapsstructuren; het veenweidelandschap, het kleipolderlandschap en het kleinschalige droogmakerijenlandschap.
- Voormalig zeeklei eiland Marken (nu schiereiland).
- Karakteristieke stolpboerderijen en kaakbergen met herkenbaar silhouetten
- Landelijke linten.

Ambities

- Behouden van de landschappelijke karakteristieken waaronder de bebouwingslinten, verkavelingspatroon, de vele stolpboerderijen en het open waterrijke weidelandschap met sloten, meren en grasland.
- Herkenbaar houden van voor regio kenmerkende en traditionele bebouwing, waaronder stolpen (zie criteria in paragraaf 4.3.).
- Zorgvuldige inpassing van nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing (zie criteria in paragraaf 4.4.) en andere ruimtelijke ontwikkelingen binnen de bestaande ontginningsstructuur.
- Bescherming van natuurwaarde en ecologische verbindingzones/-structuren.
- Stimuleren van ingrepen ten behoeve van duurzame energieopwekking en -besparing.
- Staldaken zijn uitermate geschikt voor zonnepanelen.

Beoordelingsniveau

Voor het landelijk gebied is het bijzondere beoordelingsniveau van toepassing. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke karakteristieken. Het aanwijzen als bijzonder gebied heeft tot doel het behoud en versterken van de landschappelijk kwaliteiten te stimuleren, en niet om de gebruiksmogelijkheden te beperken.

De nieuwbouw vindt plaats binnen de voetprint van de huidige bebouwing die bestemd is voor onder andere wonen. Bij het ontwerp wordt ook rekening gehouden met kernkwaliteiten en de ambities, zoals verwoord in deze nota. De kernkwaliteiten worden hierdoor niet aangetast.

Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2021

Op 9 november 2021 heeft het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland de nieuwe grondbeleidsnota vastgesteld.

In 2018 heeft de raad de projectsystematiek voor woningbouw in Waterland vastgesteld. Daarin is een analyse gemaakt van de baten en lasten welke aan de orde zijn bij projecten. Daaruit is naar voren gekomen dat deze niet in de pas lopen met elkaar. Daarom is in 2021 de nota geactualiseerd. Hierbij wordt voorzien in de verhoging van de bijdrage in plankosten die verhaald moeten worden bij ontwikkelende partijen. In de nieuwe nota grondbeleid wordt de bijdrage per woning welke de ontwikkelaar aan de gemeente betaalt voor de begeleiding van de projecten verhoogd. Door stijgende bouwrijzen en het beperkte aanbod aan woningen in de regio sluiten de eerder vastgelegde maximale verkoopprijzen voor sociale koopwoningen niet meer aan bij de markt. Daarom is ervoor gekozen om in de nieuwe nota de maximale verkoopprijzen enigszins bij te stellen, waarbij de bereikbaarheid voor de doelgroepen en belangrijk uitgangspunt is gebleven. Tevens is gebleken dat er behoefte is om woningen te laten toewijzen aan specifieke doelgroepen, met name starters. Een doeltreffend instrument hiervoor is een doelgroepenverordening. Daarin worden kaders gesteld voor onder andere doelgroepen en maximale inkomensgrenzen.

Groenvisie Gemeente Waterland 2020-2024 Focus op groen

Focus op groen is van belang om prettig te kunnen leven en verder te bouwen aan een fijne woonomgeving. In de visie staat op welke manier gemeente Waterland zich inzet om groen in de

openbare ruimte te onderhouden en te verbeteren. Trends en ontwikkelingen, input uit de kernen en vakkennis van de werknemers vormen de basis voor de visie.

Meerdere onderzoeken wijzen uit dat groen zorgt voor waardevermeerdering op de volgende vlakken: economie, klimaat, natuur en de mens. Zo wordt vastgoed 4 a 15% meer waard, groen zorgt voor verkoeling en sociale cohesie, wijken met groen hebben gemiddeld 42% minder criminaliteit.

Voor deze visie zijn de belangrijke trends en ontwikkelingen meegenomen zoals de afname van insecten, klimaatadaptie, bomen tegen hitte, zonnepanelen en groen, schoolpleinen vergroenen, natuurinclusief bouwen, omgevingswet, vaste planten en groenkapitaal.

De groenvisie gaat in op de volgende 4 thema's:

1. Aantrekkelijk groen	
<i>Doel 1a</i>	Meer aantrekkelijk groen op plekken waar veel mensen verblijven
<i>Doel 1b</i>	Hoofdgroenstructuur ¹⁰ behouden en versterken
<i>Doel 1c</i>	Biodiversiteit: kleuren-, soortenrijkdom en ruimte voor insecten vergroten

2. Groenonderhoud op orde	
<i>Doel</i>	Onderhoud op vastgesteld kwaliteitsniveau realiseren

3. Bewoners	
<i>Doel</i>	Tevreden en betrokken bewoners bij de groene leefomgeving

4. Klimaatbestendige omgeving	
<i>Doel</i>	Groen inzetten ter voorkoming van hittestress, opvangen neerslagpieken en afvang fijnstof

Bij de realisatie van het project zal rekening worden gehouden met deze thema's.

5. Milieuaspecten

5.1. Ecologie

Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten. Deze bescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling.

In mei 2022 is door ecologisch adviesbureau Els & Linde een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage).

Gebiedsbescherming

Uit de quickscan is gebleken dat er aanleiding is tot het uitvoeren van nader onderzoek naar de invloed op Natura 2000-gebied 'Markermeer en IJmeer' door middel van een Voortoets. De voorgenomen verbouwingwerkzaamheden hebben geen negatieve effecten op het NNN.

Soortbescherming

Uit de resultaten van de quick scan is gebleken dat de aanwezigheid van marters en ringslang binnen de planlocatie niet is uit te sluiten. Voor de geplande werkzaamheden wordt een onderzoek naar deze soorten geadviseerd. Met de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid van algemeen voorkomende broedvogels om te nestelen in de struiken en bomen op het perceel. Er moet rekening gehouden worden met het broedseizoen voor en tijdens de werkzaamheden. Geadviseerd wordt de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten.

Er is een kleine kans op aanwezigheid van algemene watergebonden organismen binnen de planlocatie onder losse materialen en in de bodem op het perceel in de winterperiode. Geadviseerd wordt om eventuele losse materialen voor de winterperiode te verwijderen. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is nodig als een effect op deze soorten niet is te vermijden.

Stikstofdepositie

In mei 2023 is door onderzoeksbureau Cauberg Huygen een aerijsberekening uitgevoerd om het effect van het voornemen op stikstofdepositie in Natura2000-gebieden in kaart te brengen (zie bijlage). Hieruit is gebleken, dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit geldt zowel voor de aanleg- als de gebruiksfase.

Er is vanwege stikstofdepositie geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

5.2. Wateraspecten

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming). Het onderhavige plan zal voorgelegd worden aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor advies. Het advies zal vervolgens in voorliggende ruimtelijke onderbouwing verwerkt worden.

Waterberging

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier moet bij een toename van meer dan 800 m² bebouwd of overig verhard oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra bebouwde of verharde oppervlak worden gecompenseerd door middel van nieuw oppervlaktewater. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

Het project voorziet in het toevoegen van extra woningen binnen de footprint van het huidige gebouw, waardoor de verharding niet toeneemt. Alleen door de nieuwe ontsluiting van de locatie en de parkeerplaatsen zal er sprake zijn van beperkte verhardingstoename. De parkeerplaatsen worden halfverhard aangelegd en de toename aan verharding blijft met rond 300 m² duidelijk onder de grens van 800 m², zodat compensatie hier niet aan de orde is.

Waterkwaliteit

Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Om de RWZI's te ontlasten en bij hevige regenval overstorten te voorkomen heeft het hoogheemraadschap het uitgangspunt dat huishoudelijk afvalwater en hemelwater van schone oppervlakken, gescheiden worden. Het dakwater van zowel de bergingen als het appartementengebouw kunnen daarom het beste naar het aanliggende water afgevoerd worden. Voor een lozing op het oppervlaktewater moet op grond van de Waterwet een vergunning worden aangevraagd of moet een melding worden gedaan. De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het afstromende hemelwater. Met betrekking tot het afstromend hemelwaterwater moeten uitlogende materialen zoals koper, lood en zink worden voorkomen. Indien uit architectonische overwegingen gekozen wordt voor bijvoorbeeld een zinken dak, kan een zuiverende voorziening noodzakelijk zijn.

Van het huishoudelijk afvalwater en water van het te berijden stuk perceel, rondom de parkeerplaatsen, wordt verwacht dat deze bij de inrichting worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Grondwater

Het voornemen voorziet niet in ondergrondse bebouwing zoals kelders, zodat er geen nadelige gevolgen voor het grondwater verwacht worden.

Waterkering

De locatie bevindt zich niet binnen de zone van een waterkering. Nader onderzoek is niet nodig.

5.3. Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij is het aspect geluid ook van belang. Het voorliggende project heeft betrekking op de realisatie van geluidsgevoelige functies (woningen) binnen een bestaand gebouw dat zich binnen de zone van een weg met een geluidszone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, bevindt. Daarom is door onderzoeksbureau Cauberg Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

Onderzocht is of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, vervolgens of hogere grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder kunnen worden aangevraagd en waar zo nodig maatregelen moeten worden toegepast.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting L_{den} vanwege de Kruisbaakweg ten hoogste 53 na aftrek bedraagt. Hierdoor vinden er deels overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 plaats, maar niet van de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Er zijn geen dove gevels nodig.

Omdat er sprake is van slechts één geluidsbron is er geen sprake van een samenloop van verschillende geluidsbronnen. De gevels aan de tuinzijde van het project zijn natuurlijke geluidluwe gevels.

Uit het onderzoek is ook gebleken dat verschillende geluidreducerende maatregelen bezwaren met zich meebrengen. Om die reden wordt geadviseerd om voor de zes nieuwe woningen hogere waarden van 53 dB vast te stellen voor de geluidbelasting, afkomstig van de Kruisbaakweg.

Ten behoeve van een nieuwe uitrit is met het Hoogheemraadschap overleg gevoerd over het verschuiven van de snelheidsgrens van de weg van 80 naar 60 km/u richting het zuiden. Hierdoor wordt de snelheid ter hoogte van de projectlocatie verlaagd tot 60 km/u. Het Hoogheemraadschap heeft hiermee ingestemd en aangegeven medewerking te willen verlenen. De locatie van de snelheidsgrens staat nog niet vast. Zodra deze grens vaststaat, zal het geluidsonderzoek aangepast worden. De geluidssituatie zal hierdoor voor de geplande woningen verbeteren.

Het college heeft op 2 mei 2023 het definitieve besluit hogere waarden genomen.

5.4. Bodem

De bodemkwaliteit is van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de toekomstige functie. Daarom is in juli 2022 door onderzoeksbureau Tauw een (aanvullend) verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

Uit het onderzoek is per deellocatie het volgende gebleken:

Deellocatie 1: Stortlaag, noordoostzijde schuur

Bij deellocatie 1 zijn enkel licht verhoogde gehalten aangetoond. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Aandachtspunt met betrekking is tot de mogelijke afvoer van grond is dat op dit deel mogelijk sprake van de Aziatische Duizendknoop. Deze informatie is afkomstig van de opdrachtgever. Er is echter geen onderzoek of rapportage die dit kan onderbouwen. Ook tijdens uitvoering van het veldwerk is de Aziatische duizendknoop niet waargenomen.

Deellocatie 2: >Interventiewaarde asbest, koper en zink, noordwestzijde schuur

Ter plaatse van deellocatie 2 is sprake van een verontreiniging met asbest en een sterke verontreiniging met koper en zink aangetoond. De omvang wordt geschat op minimaal 50 m³ waardoor er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De verontreiniging met asbest is nog niet voldoende afgeperkt aan de noordoost en zuidwestzijde van de schuur.

Deellocatie 3: >Tussenwaarde koper en nikkel, inpandig

Ter plaatse van deellocatie 3 is sprake van een verontreiniging met asbest. De omvang wordt geschat op minimaal 50m³. De verontreiniging met asbest is nog niet voldoende afgeperkt aan de noordoost en zuidwestzijde van de schuur. Daarnaast is er sprake van een sterke verontreiniging met koper en nikkel. Deze verontreiniging nog niet voldoende afgeperkt. De omvang tot nu toe is circa 12,5m³.

Deellocatie 4: >Interventiewaarde PAK, zuidwestzijde schuur

Bij deellocatie 4 is een verontreiniging met PAK aangetoond. Deze verontreiniging is nog niet voldoende afgeperkt mede door de aanwezigheid van een partij grond op de locatie waardoor afperking niet mogelijk was. De omvang is tot nu toe circa 7,5m³.

Deellocatie 5: Partij grond met puin, zuidwestzijde schuur

Op deze partij is een indicatieve partijkeuring uitgevoerd zodat de grond eventueel kan worden afgevoerd naar een erkend verwerker. De resultaten van deze indicatieve partijkeuring zijn opgenomen in de rapportage van TAUW met kenmerk L001-1284332-V01.

Deellocatie 6: Stortlaag onder partij grond, zuidwestzijde schuur

Vanwege de vele bijmengingen in de partijgrond en de hoogte van de partij was het technisch niet mogelijk om door de partij te boren en de onderliggende bodem te bemonsteren. Van deze onderliggende bodem zijn dan ook geen resultaten bekend.

Aanbevelingen

Op basis van bovenstaande conclusies worden de navolgende aanbevelingen gedaan:

- Afperken verontreiniging met asbest aan de noordoost en zuidwestzijde van de schuur;
- Afperken verontreiniging met PAK ter plaatse van deellocatie 4 en bepalen omvang verontreiniging;
- Afperken koper en nikkel ter plaatse van deellocatie 3 en bepalen omvang verontreiniging;
- Onderzoeken stortlaag onder partij grond ter plaatse van deellocatie 6;
- Opstellen saneringsplan waarin opgenomen dient te worden hoe om te gaan met de sterk verontreinigde grond.

Asbest

Een eerder uitgevoerd asbestonderzoek is in december 2021 door onderzoeksbureau TAUW geactualiseerd (zie bijlage). Hierin wordt aanvullend geadviseerd om het bodemonderzoek aan te vullen met het volgende: Veiligheidshalve en gebaseerd op de 'nota van wijziging inzake wet milieubeheer' wordt geadviseerd voor alle locaties waar er sprake is van het ontbreken van een dakgoot, een strook van 1 meter breed en 10 cm diep als verontreinigd te beschouwen. Geadviseerd om ten tijde van de sanering van de bron verificatiemonsters van het onderliggende maaiveld te nemen conform de NEN 5707 en te laten analyseren conform de NEN 5898. Tot aan de sanering de betreffende strook niet meer betreden en/of te bewerken om de kans op blootstelling aan- en verspreiding van asbest te verkleinen/voorkomen. Hiermee zal rekening worden gehouden.

5.5. Cultuurhistorie

Geheel Marken is aangewezen als aardkundig waardevol gebied. Het betreft een erosierest van een veengebied dat zich uitstreckte tot in de voormalige Zuiderzee. In een periode met een verhoogde zeespiegelstand in de Middeleeuwen is dit veen grotendeels geërodeerd. Marken is als een restgebied overgebleven en bedekt met een laag zeelei. De aanwezigheid van restveen in de voormalige Zuiderzee getuigt ervan dat het veengebied oorspronkelijk groter is geweest. Heel Marken is daarom in dit bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming, waarmee de aardkundige waarden beschermd worden. De onderhavige locatie is reeds bebouwd en zijn de waardevolle elementen ter plaatse al verstoord. De woningen worden binnen de footprint van de huidige bebouwing gerealiseerd.

Het plan zal ook worden voorgelegd aan de monumenten- en welstandscommissie Waterland voor advies.

5.6. Archeologie

In september 2021 is door onderzoeksbureau Argo een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit is gebleken, dat er een zeer lage kans is op resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd, met uitzondering op resten van het Goudriaankanaal uit 1828. Echter, aangezien het hier slechts gaat om een interne verbouwing van een bestaand gebouw en hierdoor binnen de al verstoorde bodem wordt gebleven, zal onderzoek naar het Goudriaankanaal bij deze ingrepen weinig opleveren. Vanwege de lage verwachting en de geringe verstoring wordt dan ook

geadviseerd het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven voor de geplande ontwikkelingen.

De beslissing om bovenstaand advies al dan niet over te nemen (een selectiebesluit) dient door de bevoegde overheid, de gemeente Waterland (Noord-Holland), te worden genomen.

Van belang is wel dat, ongeacht dit advies en het selectiebesluit, er een wettelijke meldingsplicht bestaat (Erfgoedwet 2016) mochten er onverhoopt toch archeologische overblijfselen worden aangetroffen.

5.7. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

Uit de risicokaart voor Nederland is gebleken, dat er in de omgeving van de projectlocatie geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Ook zijn er geen wegen, spoorwegen, water of buisleidingen aanwezig waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Onderzoek naar externe veiligheid is daarmee niet nodig.

5.8. Verkeer en parkeren

Verkeer

Om de invloed van de nieuwe invulling op de verkeerssituatie te bepalen wordt een vergelijking gemaakt tussen de bestaande en de nieuwe situatie. Voor de berekeningen wordt gebruik gemaakt van de CROW-kencijfers zoals deze op dit moment gelden (CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). Op grond van het bestemmingsplan is hier een woning en een atelier toegestaan. In de nieuwe situatie worden dat 6 woningen binnen het huidige gebouw. Een tussen of hoekwoning in het buitengebied, zoals hier wordt voorzien genereert 7-7,8 motorvoertuigbewegingen (mvt's) per etmaal. Hierdoor zal er sprake zijn van een toename van 35 tot 39 mvt's per etmaal. Gemiddeld gaat het hier om een toename van 1,6 mvt's per uur. Deze toename is verwaarloosbaar en kan zonder meer op de bestaande wegen veilig worden afgewikkeld. De locatie is gelegen aan een provinciale weg deze heeft voldoende capaciteit hiervoor.

Parkeren

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen dat nodig is in de nieuwe situatie, wordt gebruik gemaakt van het 'Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland'. Dit beleid is van toepassing op gebouwen en/of voorzieningen die aanleiding geven tot een te verwachten parkeerbehoefte dan wel een te verwachten ruimte voor het laden en lossen van goederen. Bepaald is verder dat moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op het terrein dat bij het

gebouw behoort. Indien niet kan worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein kan het bevoegd gezag afwijken van deze eis, indien de parkeerplaatsen op acceptabele loopafstand van het gebouw dat de parkeerbehoefte veroorzaakt worden gerealiseerd. Voor woningen is deze afstand bepaald op 100 meter.

De parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van de CROW-kencijfers. Toepassing van de tabellen uit het CROW resulteert in een behoefte van minimaal 9,6 en maximaal 14,4 parkeerplaatsen (zie hieronder 'niet stedelijk en rest bebouwde kom', conform bijlage 2 parkeerbeleid Waterland):

Parkeerkencijfers koop, tussen/hoek									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers 0,3 pp per woning
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
matig stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	1,6	2,4	
weinig stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	
niet stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	

Volgens het parkeerbeleid van Waterland wordt de gemiddelde parkeerbehoefte gehanteerd. Dat is dus hier 12 parkeerplaatsen.

Vervolgens kent de gemeente in hun beleid een tabel met omrekenwaardes voor parkeren op eigen terrein (zie volgende tabel).

Bijlage 3 Omrekenwaardes parkeren eigenterrein

Behorende bij Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland

Parkeervoorziening op eigen terrein	Theoretisch aantal	Berekening aantal	Opmerkingen
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,2	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,5	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,2	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,6	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit minimaal 4,5 meter breed

Omrekenwaardes parkeervoorzieningen, op eigen terrein, bij woningen (Gemeente Waterland)

Hier achter ligt het idee dat een oprit in principe een parkeerplaats op eigen terrein is, maar vaak in de praktijk niet als zodanig wordt gebruikt. Dat geldt ook voor de andere genoemde varianten. Genoemde varianten zijn echter slechts voor een klein deel van toepassing op dit project. Er wordt namelijk voor het grootste deel op eigen terrein van het project geparkeerd in de gemeenschappelijke buiten ruimte. Hier worden namelijk 10 volwaardige parkeerplaatsen gerealiseerd (geen oprit of garage). Hierdoor moet het berekende aantal voor deze parkeerplaatsen dan ook 1,0 parkeerplaats per gerealiseerde parkeerplaats zijn.

Daarnaast wordt voorzien in 4 parkeerplaatsen op eigen oprit. Hiervoor geldt dan wel de rekenfactor van 0,8, dus 3,2 pp's.

Er worden dus in totaal 13,2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Daarnaast is er voldoende ruimte aanwezig voor het laden en lossen van bijvoorbeeld verhuishagens en pakketbezorgers.

Artikel 6 van het parkeerbeleid van Waterland voorziet ook in de mogelijkheid om van het beleid af te wijken, indien het voldoet aan parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de parkeerbehoefte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Afwijken van het parkeerbeleid

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt alleen afgeweken van de omrekenwaardes bij realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein. Omdat het hier deels gaat om een parkeerterrein met 10 volwaardige parkeerplaatsen is de omrekening in dit geval voor deze plekken niet nodig en kan er dan ook van af worden gezien. De plaatsen zijn voor iedereen bereikbaar, net als dat in de openbare ruimte het geval is. Dit is te zien op de tekeningen eerder in deze ruimtelijke onderbouwing.

5.9. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een plan/project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project

betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen.

Zoals in de vorige paragraaf is aangetoond is er geen sprake van een significante toename van verkeersbewegingen. De toename is vele malen kleiner dan de toename die zorgt voor een uitstoot die in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit.

5.10. Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke

omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

De aard van de afwijkingen van het bestemmingsplan hebben geen gevolgen voor bedrijven in de omgeving, de woonfunctie is immers reeds toegestaan in het bestemmingsplan en de afstand is met meer dan 200 meter groot. Milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.11. Milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Uit die rechtspraak volgt voorts dat of per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, daarbij niet van belang is (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 7 september 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR6907; de uitspraak van de Afdeling van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en uitspraak van 18 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1297). De wetgeving en jurisprudentie zijn voor interpretatie vatbaar en laten daarom beoordelingsruimte aan het bevoegd gezag.

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van 6 woningen binnen een bestaand gebouw. De woonfunctie is op grond van het geldende bestemmingsplan al toegelaten, alleen het aantal woningen wordt met 5 woningen beperkt overschreden. De afwijkingen van het bestemmingsplan leiden niet tot de vestiging van nieuwe functies of het toevoegen van relevante volumes, want de realisatie van woningen vindt binnen het huidige bouwvolume plaats. Geconcludeerd kan worden dat gezien de aard en omvang van de herontwikkeling geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Uit de beoordeelde effecten wordt geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat er daarom geen aanleiding is om een m.e.r.-procedure te voeren. Bodemonderzoek en ecologische onderzoek zijn momenteel nog in uitvoering en worden binnenkort verwacht, maar er kan met betrekking tot het onderwerp MER op basis van de tussenresultaten geconcludeerd worden, dat dit project geen aanleiding vormt voor het uitvoeren van een MER.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop het project zal plaatsvinden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning zijn verzekerd via de legesverordening van de gemeente Waterland. Daarnaast is tussen gemeente en initiatiefnemer ook een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder andere ook de verlegging van de snelheidsgrens van 80 naar 60 km/u en weg inclusief een kostenverdeling van bijkomende kosten door de herinrichting is vastgelegd.

Er bevinden zich geen planschadegevoelige objecten in de omgeving, zodat planschade op voorhand uitgesloten kan worden. Voor de volledigheid is wel een planschadeovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente Waterland gesloten. Deze maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.

Het plan is economisch uitvoerbaar.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de te voeren uitgebreide procedure heeft het ontwerp van de omgevingsvergunning met deze ruimtelijke onderbouwing gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Er zijn in totaal 96 zienswijzen ingediend naar aanleiding van de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor geboden termijn ingediend en behandeld in een Zienswijzennota tevens Nota van wijzigingen. Korthedshalve wordt hier verwezen naar deze nota in de bijlage.

Na het besluit staat beroep en hoger beroep open.

Daarnaast is de Eilandraad van Marken reeds betrokken en geïnformeerd over het voornemen. In het planvormingsproces is dus al in een vroeg stadium contact gezocht met de Eilandraad. Er is ook overleg gevoerd met maatschappelijke vertegenwoordigers en informatie gegeven aan belangstellenden.