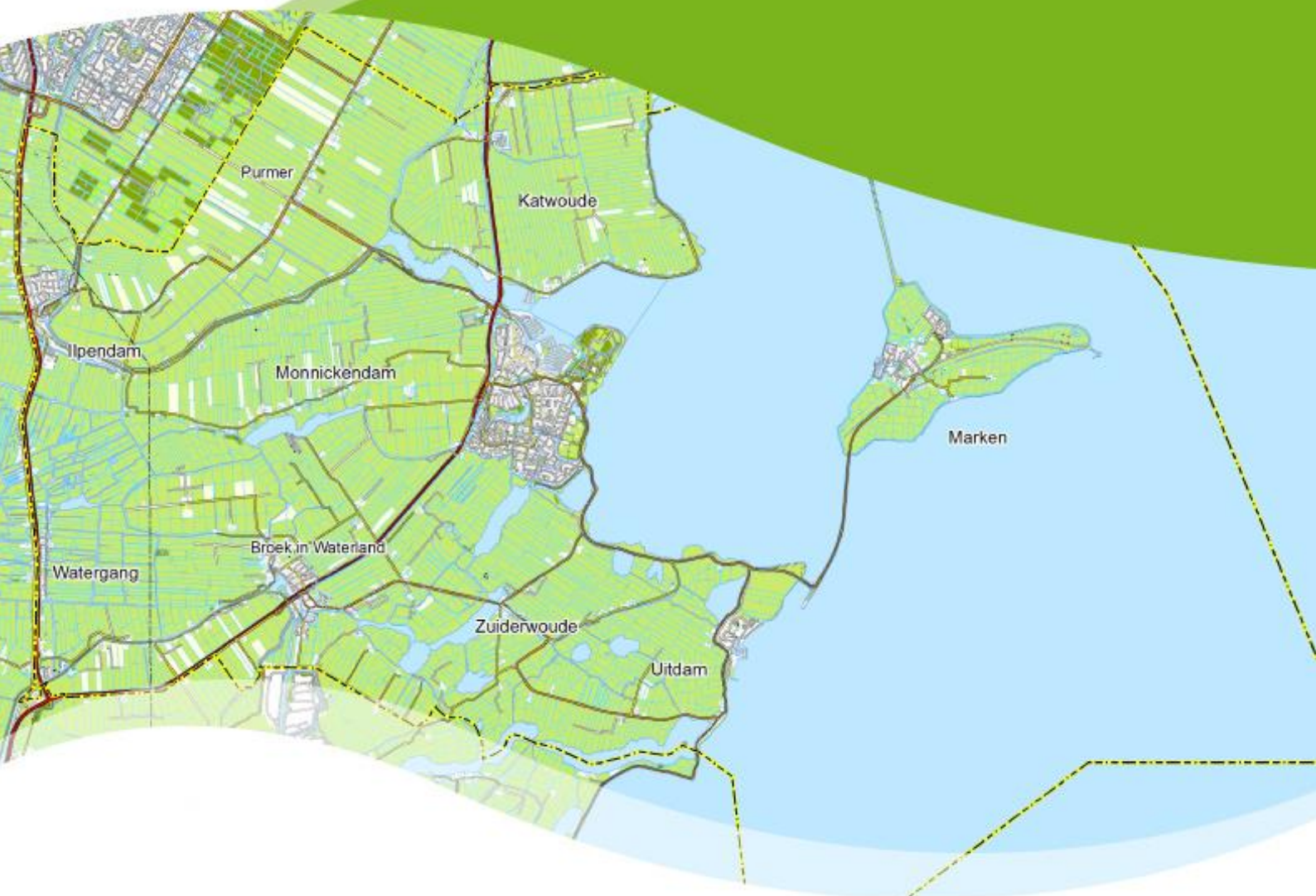


Ruimtelijke onderbouwing

Westerstraat 25 Marken



Westerstraat 25 Marken

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Geldend bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	BESCHRIJVING VOORNEMEN	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Nieuwe situatie	6
Hoofdstuk 3	BELEIDSKADER	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Regionaal beleid	15
3.5	Gemeentelijk beleid	15
3.6	Conclusie	19
Hoofdstuk 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Motivering	20
Hoofdstuk 5	UITVOERBAARHEID	27
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.2	Economische uitvoerbaarheid	27
Bijlagen		28
Bijlage 1	Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 2	Asbest onderzoek	
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna	
Bijlage 4	Notitie stikstofdepositie	
Bijlage 5	Aanmeldnotitie vormvrije mer	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van een woningbouwontwikkeling. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er wordt een nieuwe hoofdgebouw opgericht toegevoegd. Het betreft het perceel Westerstraat 25 in Marken. Het college van burgemeester en wethouders is bereid om hieraan mee te werken.



1.2 Geldend bestemmingsplan

Het besluitgebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Marken 2013' dat op 11 april 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, in combinatie met het 'Waterland – Parapluplan 2018' dat op 7 juni 2018 is vastgesteld.

De locatie heeft daarin de bestemming 'Agrarisch' en 'Horeca' als bedoeld in artikel 3 en 10 van de bijbehorende regels. Het initiatief is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, waarin gesteld wordt dat het terrein gebruikt dient te worden voor horeca en agrarisch. Het beoogde gebruik voor wonen is daarmee niet in overeenstemming met artikel 3.1 en 10.1. Tot wordt een hoofdgebouw beoogd buiten het bouwvlak dit is niet in overeenstemming met artikel 10.2.1.



Volgens artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de omgevingsvergunning voor de gebruiks- en bouwactiviteit in strijd met het bestemmingsplan worden verleend. Voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten. Het voorliggende document voorziet in deze goede ruimtelijke onderbouwing.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en toekomstige situatie in het besluitgebied. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante beleidskader.

In Hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst op diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Tot slot wordt in Hoofdstuk 5 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het voornemen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving voornemen

2.1 Bestaande situatie

Het besluitgebied heeft betrekking op het perceel Westerstraat 25 dat in de kern van Marken ligt in de gemeente Waterland. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Marken, sectie C, nummers 1423, 1407, 1473, 1474, 1475 en 1449 (twee laatgenoemde gedeeltelijk), en heeft een oppervlakte van circa 940 m².



Figuur 3 - Ligging van het besluitgebied, inclusief de kadastrale lijnen

In de huidige situatie is er een horecagebouw aanwezig op het perceel. In de directe omgeving zijn verschillende woningen en bijgebouwen aanwezig aan de west- en noordzijde. Ten oosten van het gebied ligt een volkstuinenterrein, ten zuiden grenst het plangebied ligt een watergang. Bijgaande figuren (2 en 3) geven een impressie van de huidige situatie.



Figuur 4 – De voor en zijgevel van de bestaande bebouwing op het perceel Westerstraat 25

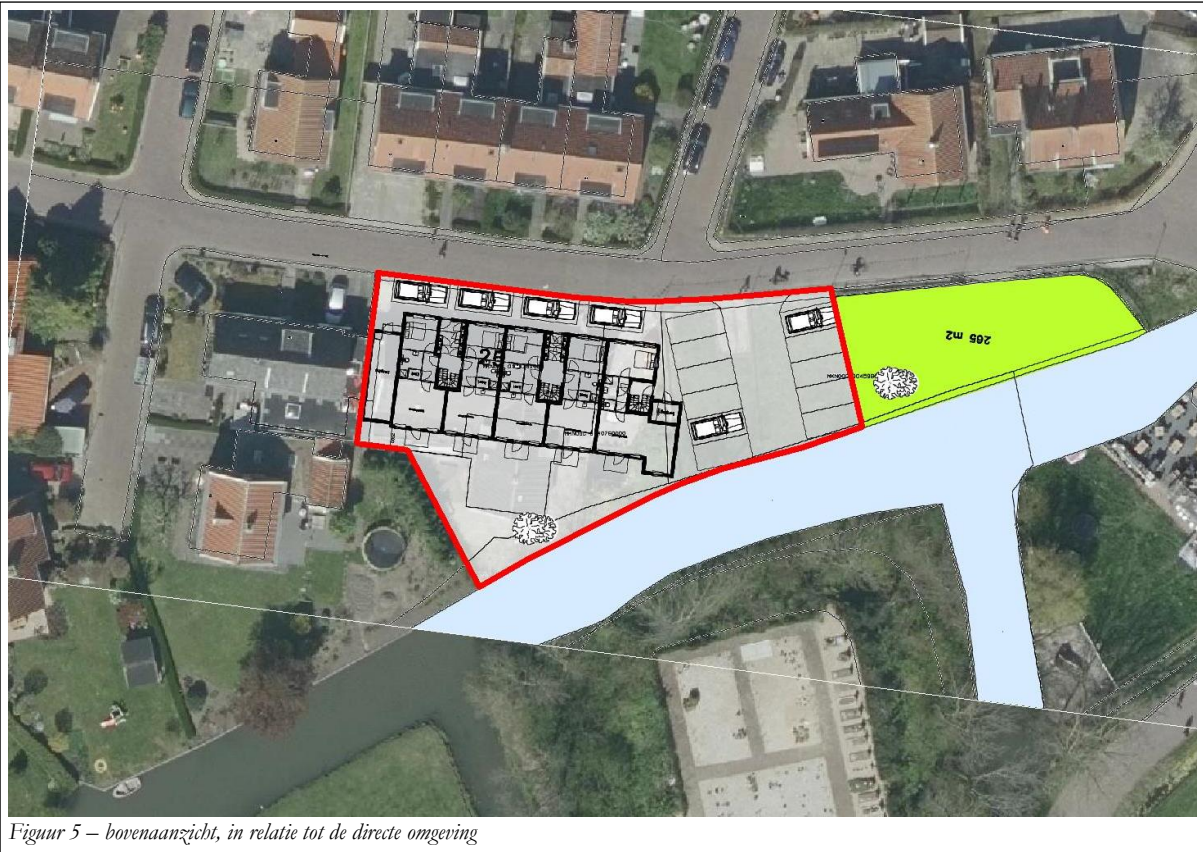
2.1.1 Ruimtelijke structuur

Marken is een dorp gelegen in de gemeente Waterland. Het dorp maakt onderdeel uit van het voormalige eiland en wordt gekenmerkt door veel water en groen. De oorspronkelijk dorpsstructuur bestaat uit werven en oude woonbuurten. Na het afsluiten van de Zuiderzee door de Afsluitdijk werd het mogelijk nieuwe woonbuurten op het maaiveld te bouwen.

Het plangebied is gelegen aan de Westerstraat en maakt onderdeel uit van de nieuwe woonbuurten in Marken. De noordzijde van deze straat bestaat uit vrijstaande en rijtjeswoning, aan de zuidzijde ligt een watergang met daarachter de begraafplaats Marken. Aan de zuidzijde van deze watergang staan ter hoogte van de begraafplaats bomen. De bestaande bouw aan de Westerstraat bestaat uit veelal vrijstaande en rijtjeswoningen met één of twee bouwlagen met kap.

2.2 Nieuwe situatie

Initiatiefnemer heeft een plan voor het projectgebied opgesteld, waarbij uitgegaan wordt van een nieuw woongebouw met 15 appartement. Ook wordt het direct aangrenzende terrein ten behoeve van het nieuwe woongebouw ingericht (o.a. ten behoeve van ontsluiting en parkeren).



Figuur 5 – bovenaanzicht, in relatie tot de directe omgeving

2.2.1 Bebouwing

Uitgegaan wordt van een nieuw woongebouw met een vierkante, vrij symmetrische structuur (ca. 30m x 11 m), waarbij de bergingen voor de appartementen ook in het bouwvolume zijn opgenomen als aanbouw. Het totale grondoppervlak van de bebouwing (de 'footprint' van het gebouw) bedraagt daarbij ca. 330 m².

De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 9,8 meter boven het maaiveld. Daarmee is wat betreft het volume aansluiting gezocht bij een landhuis met twee bouwlagen en een kap, waarbij de bovenste woonverdieping deel uitmaakt van de kapconstructie van het gebouw. Hiermee wordt aangesloten bij de maximum goot- en bouwhoogte die reeds aanwezig is bij bestaande bebouwing in de buurt.

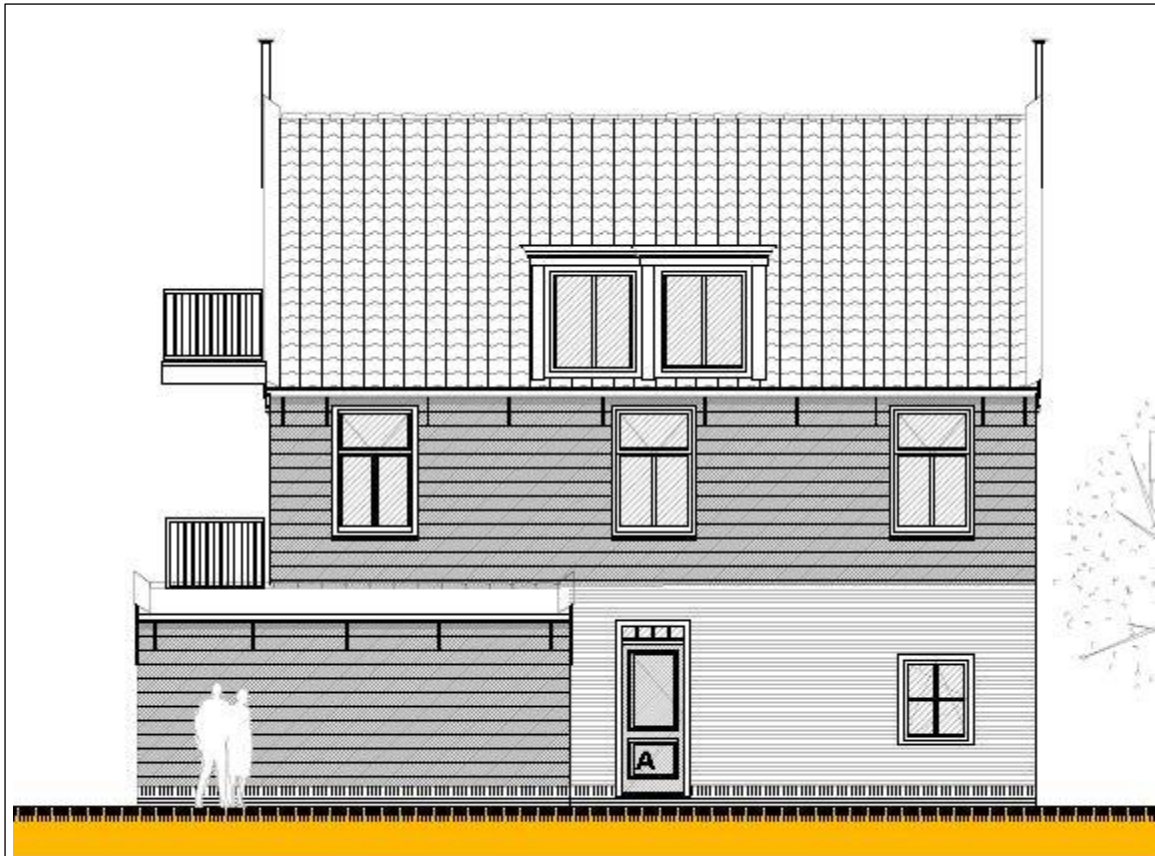
Het nieuwe woongebouw krijgt verder aan alle zijden een representatieve gevel, waarbij de noordgevel van het gebouw op ca. 3 meter van de Westerstraat ligt, de zuidgevel op ca. 4 meter van de aan het perceel grenzende oppervlaktewaterlichaam.

Qua materiaalgebruik en gevelbekleding wordt aangesloten bij de karakteristieke stijl gebruikt in Marken. Waarbij de eerste bouwlaag uit een bakstenen gevelbekleding bestaat en de tweede bouwlaag een houten gevelbekleding. De kap wordt voorzien van een makelaar. De aanbouwen die de onder andere de bergingen huisvest kennen ook een houten gevelbekleding. Verder zijn er balkons voorzien aan de zuidgevel van het woongebouw.

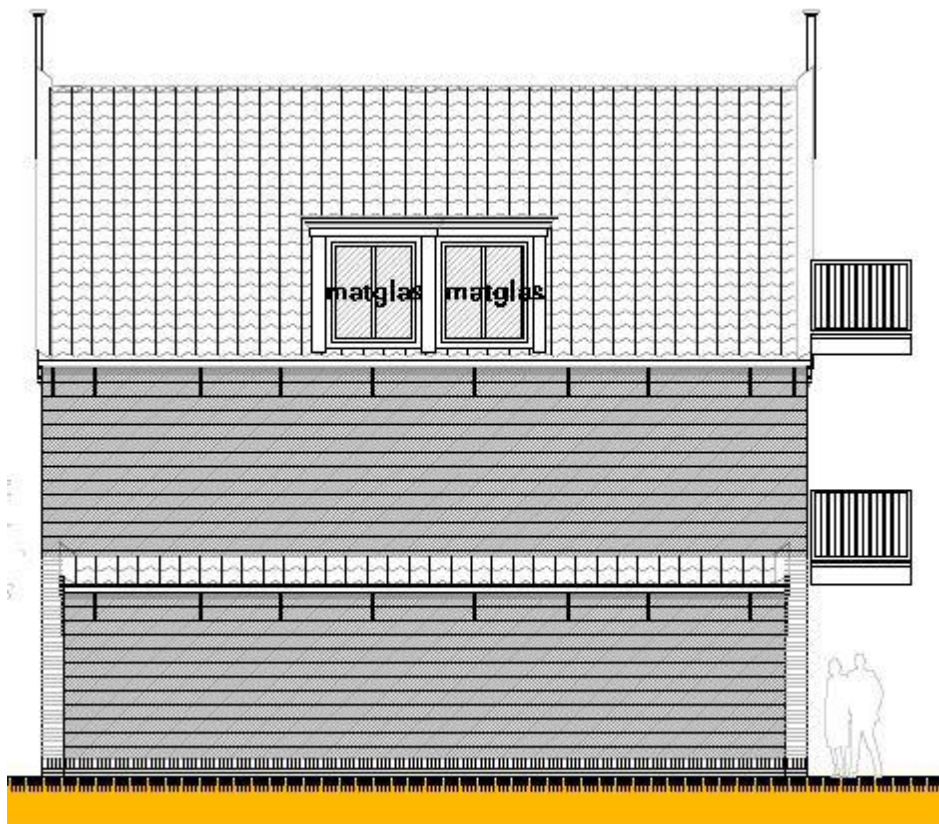
In bijgaande figuren is de nieuwe inrichting van het projectgebied weergegeven, alsook de een impressie van het nieuwe woongebouw door middel van geveltekeningen.



Figuur 6 – Voor- en achtergeveltekeningen nieuw woongebouw aan de Westerstraat in Marken (bron: GBS Architecten)



linkerzijgevel



Rechterzijgevel

Figuur 7 – Zijgeveltekeningen nieuw woongebouw aan de Westerstraat in Marken (bron: GBS Architecten)

2.2.2 Verkeer en parkeren

Het nieuwe appartementengebouw zal in noordoostelijke richting op de Westerstraat ontsloten worden. Het bestaande inrichting van de Westerstraat blijft daarmee ongewijzigd intact.

Te verwachten verkeersproductie

Om de te verwachten verkeersproductie van de beoogde planontwikkeling in beeld te brengen is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381 (“Toekomstig parkeren – Van parkeerkencijfers naar parkeernormen”).

Uitgaande van 6 midden/goedkoop (incl. sociale huur) appartementen en 9 goedkoop koopappartementen in de kern Marken (gebiedstype rest bebouwde kom van niet stedelijke gebieden) dient rekening gehouden te worden met respectievelijk ca. 24,6 (6 huur appartementen) motorvoertuigen en ca. 50,4 (9 koopappartement) motorvoertuigen per etmaal. In de nieuwe situatie dient er rekening gehouden te worden met ca 75 motorvoertuig per etmaal.

Gezien de huidige functie en bijbehorende inrichting van de omliggende wegen als onderdeel van de ontsluitingsstructuur in de kern Marken, kunnen deze wegen dit extra verkeer prima verwerken.

Parkeren

Voor berekening van de parkeervraag wordt gebruik gemaakt van de geactualiseerde nota ‘Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland’ (januari 2021)

Bij kleine sociale huurappartementen tot 65 m2 (zoals in voorliggend plan) dient rekening gehouden te worden met 1,4 parkeerplaatsen per woning. Bij goedkope koopappartementen tot 65 m2 (zoals in voorliggend plan) dient rekening gehouden te worden met 1,6 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling van het terrein 23 parkeerplaatsen gerealiseerd zouden moeten worden. Op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid dient daarbij rekening gehouden te worden dat bij de woningen minimaal 0,3 parkeerplaats (per woning) voor bezoekers toegankelijk dient te zijn. In bijgaande tabel 1 is dit inzichtelijk gemaakt.

Funcie	Aantal	Norm (pp per woning)	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	6	1,4 (0,3 toegankelijk voor bezoekers)	8,4 (waarvan 1,8 voor bezoekers)
Koop, appartement, goedkoop	9	1,6 (0,3 toegankelijk voor bezoekers)	14,4 (waarvan 2,7 voor bezoekers)
Totaal	15		23 (22,8) (waarvan 5 voor bezoekers)

Tabel 1: Parkeernormen in relatie tot de beoogde ontwikkelingen in het projectgebied

Als onderdeel van het gemeentelijk parkeerbeleid dient bij het bepalen van de parkeerbehoefte van een ontwikkeling, de parkeerbehoefte van bestaande gebouwen en/of voorzieningen in mindering worden gebracht op de nieuwe parkeerbehoefte. In de bestaande situatie wordt het plangebied gebruikt ten behoeve van horecabedrijven tot en met categorie II (alsmede III). Voor de vertaling van de horecategorieg naar functie zoals benoemd in de CROW-publicatie 381 (“Toekomstig parkeren – Van parkeerkencijfers naar parkeernormen”) wordt vastgesteld dat het gaat om een ‘caf/bar/cafetaria’. Dit betekent dat als gevolg van de bestaande parkeerhoeft van het terrein 14 parkeerplaatsen in mindering gebracht moeten worden. In bijgaande tabel 2 is dit inzichtelijk gemaakt.

Functie	Aantal	Norm (pp per 100m² bvo)	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Café/bar/cafeteria	200m ² bvo	7,0 (90% toegankelijk voor bezoekers)	14,0 (waarvan 12,6 voor bezoekers)
Totaal			14 (waarvan 13 voor bezoekers)

Tabel 2: Parkeernormen in relatie tot de bestaande situatie in het projectgebied

Na verwerking van de mindering wordt de parkeerbehoefte van de beoogde herontwikkeling vastgesteld op 9 parkeerplaatsen die binnen het plangebied gerealiseerd moeten worden.

In het voorliggende plan wordt hieraan invulling gegeven door aan de voor- en linkerzijde van het nieuwe gebouw een parkeerterrein en parkeerplaatsen te realiseren die ruimte biedt aan 15 parkeerplaatsen. Dit parkeerterrein wordt in noordoostelijke richting op de westerstraat ontsloten. Door de situering van de parkeerplaatsen aan de voor- en linkerzijde van het gebouw is het terrein ook makkelijk toegankelijk voor bezoekers. Het plan realiseert voldoende parkeerplaatsen om te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Hoofdstuk 3 beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de beleidskaders, waarmee bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing rekening is gehouden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemd in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Relatie met het plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan conflicteert niet met de nationale belangen, zoals benoemd in de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd.

Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen.

Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee is het plan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, de resultaten van verrichte onderzoeken, een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken en de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dienen bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Zo wordt een project vanaf 12 woningen of meer aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

Relatie met het plangebied

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, ondanks het feit dat er vanuit planologisch oogpunt op het perceel een woning wordt toegevoegd. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld.

De Omgevingsvisie richt zich op langetermijnambities en -doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie wil koesteren. Tegelijkertijd wordt met de visie geprobeerd in te spelen op veranderingen en transities die (ook) tijd nodig hebben.

De visie geeft daarmee enerzijds richting en houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. Met de visie wordt dus geen eindbeeld voor 2050 gegeven, maar laat in algemene zin wel zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. De provincie streeft daarbij naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid, wat in de omgevingsvisie de hoofdambitie wordt genoemd.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw.

Het voorliggende plan, waarbij een nieuwe woongebouw met 15 woningen in het bestaand stedelijke gebied van Marken wordt beoogd, is passend binnen het provinciale beleid.

3.3.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020. Deze nieuwe omgevingsverordening vervangt alle voorgaande verordeningen die betrekking hadden op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

De Omgevingsverordening NH2020 is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving, maar is door het samenvoegen en integreren van verschillende verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving (zoals natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water) al wel voorbereid en opgezet in de geest van de toekomstige Omgevingswet.

De verordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

1. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
2. behoud en herstel van de biologische diversiteit; en
3. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

De Omgevingsverordening stelt regels waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. In tegenstelling tot de Omgevingsvisie NH2050 is de Omgevingsverordening NH2020 bindend.

Artikel OV NH2020	Toetsingscriterium	Conclusie
Artikel 6.3: Nieuwe stedelijke ontwikkeling	Een plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.	<i>Voldoet</i> Het toevoegen van een woonfunctie ter hoogte van een bestaande horecafunctie binnen bestaand stedelijk gebied is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro.

Tabel 1 -toetsing omgevingsverordening NH2020

3.3.3 Ontwerp Omgevingsverordening NH2022

De provincie Noord-Holland heeft op 26 april 2021 de ontwerp van de Omgevingsverordening NH2022 gepubliceerd. Deze is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 2.6 van de Omgevingswet bepaalt, dat Provinciale Staten één omgevingsverordening vaststellen waarin de provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Voor de omgevingsverordening geldt bij de invoering van de Omgevingswet geen overgangsrecht, zodat de omgevingsverordening gelijktijdig met de Omgevingswet in werking moet treden.

De regels en wetten die terugkomen in deze provinciale verordening komen grotendeels overeen met de Omgevingsverordening NH2020, maar zijn omgezet naar de nieuwe eisen die de Omgevingswet daar aan stelt.

Ten eerste worden de regels juridisch technisch omgezet. Dat betekent dat de regels uit de Omgevingsverordening NH2022 de juiste grondslagen en verwijzingen naar de nieuwe wetgeving hebben.

Ten tweede vraagt de omgevingswet een inhoudelijk beoordeling van de regels. De provincie wordt bevoegd gezag over bepaalde taken en gemeenten worden verantwoordelijk voor andere taken (bijvoorbeeld voor bodem). Daarom worden er een aantal belangrijke keuzes gemaakt.

De 3 meest in het oog springende wijzigingen gaan over milieu, natuur en de Regionale Energiestrategieën.

De ontwerp Omgevingsverordening NH2022 heeft geen (aanvullende) gevolgen voor het plan.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regiovisie Waterland 2040

In de Regiovisie Waterland 2040 (januari 2009) hebben de Waterlandse gemeenten hun koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. Het centrale motto van de visie is 'Vitaal met Karakter'. In de visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop. Dit wel met de noodzakelijke sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en de regio binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken.

Het besluitgebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van Broek in Waterland. Het realiseren van een herontwikkeling voor woningbouw op de locatie van een voormalige horecabedrijf sluit goed aan bij het regionale beleid.

Voorliggend initiatief sluit daarmee aan op het uitgangspunt uit de Regiovisie.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Waterland 2030

De gemeente Waterland beschikt over een prachtig en waardevol gebied met kleine historische kernen. Het is belangrijk dat veranderingen hieraan bijdragen. De gemeente Waterland heeft daarom de koers op het ruimtelijk beleid tot 2030 vastgelegd in een omgevingsvisie, welke op 9 maart 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De omgevingsvisie geeft niet alleen richting aan ruimtelijke ontwikkelingen in de komende jaren, maar ook een visie op de manier waarop wordt omgegaan met nieuwe ruimtelijke initiatieven.

De gemeente stelt zich bij nieuwe ruimtelijke initiatieven steeds de vraag 'Hoe kan deze ontwikkeling de kernprincipes van de gemeente versterken?' en 'Hoe kan deze ontwikkeling worden gecombineerd met initiatieven van andere partijen zodat meerwaarde ontstaat?'.

Daarbij dienen 5 kernprincipes betrokken te worden:

1. vertrek vanuit historie, landschap en natuur;
2. wees groot in kleinschaligheid;
3. houd de stad op afstand maar versterk de verbindingen;

4. ga voor duurzaam;
5. beleef en respecteer het water.

Het besluitgebied ligt in een veenweidegebied. In de omgevingsvisie worden hieraan verschillende waarden toegekend, te weten:

- open, groen, relatief stil en donker;
- oerhollands, grillig;
- bebouwing in linten;
- bloemrijk grasland, weidevogels;
- koeien in de wei, boerenland;
- fiets-, vaar- en schaatslandschap;
- waterrijk, meertjes, dijken.

Het initiatief betreft een herontwikkeling van voormalige horecalocatie binnen een woonbuurt van Marken naar een kleinschalig woongebied. Het initiatief sluit derhalve aan op de kernprincipes en voldoet aan de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

Daarmee is dit plan in overeenstemming met de kaders van de Omgevingsvisie Waterland 2030.

3.5.2 Woonvisie

De gemeenteraad van Waterland heeft op 25 maart 2021 besloten tot het vaststellen van de Woonvisie Waterland 2025. 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.

Specifiek voor het tweede speerpunt is geconstateerd dat in alle segmenten sprake is van een groeiende woningbehoefte en dat de vraag groter is dan het aanbod, in alle segmenten van de woningmarkt. De woonvisie ziet op een forse uitbreiding van het woonaanbod in de gemeente.

Uitgesproken is onder meer dat:

1. er zoveel mogelijk tegemoet dient te worden gekomen aan de toenemende woningbehoefte zonder daarbij afbreuk te doen aan het groen;
2. Nieuwbouw in alle segmenten van de woningmarkt dient plaats te vinden: (30% sociaal, 10% sociaal plus, 60% vrije sector) én ten behoeve van de verschillende inkomensgroepen;
3. doorstroming bevorderd dient te worden en indirect en direct starters bedient moeten worden;
4. er aandacht dient te zijn voor het behoud van de leefbaarheid in wijken/kernen

De woningbouwontwikkeling op de Westerstraat 25 sluit aan bij het uitgangspunt van de gemeente om vooral in te zetten op betaalbare woningen (zie ook paragraaf 3.5.3).

3.5.3 Woningbouwprogramma Westerstraat 25 Marken

Op 12 oktober 2006 heeft de gemeenteraad van Waterland het woningbouwprogramma 2006-2020 vastgesteld. Het programma geeft de verschillende woningbouwlocaties met een indicatie van het aantal woningen en het jaar van programmering weer.

Het woningbouwprogramma is in de notitie 'Evaluatie Woningbouwprogramma (WBP) Waterland 2017', geactualiseerd voor de periode 2018 - 2022. De Westerstraat 25 te Marken is hierin expliciet benoemd als 'woningbouwproject in ontwikkeling'. Daarbij is ook aangegeven dat ingezet wordt op woningen met als hoofdverdeling: min. 30% sociale woningen (koop en huur), min. 10% sociaal plus en max. 60% vrije

sector.

Het initiatief betreft een herontwikkeling van voormalige horecalocatie naar een woongebied waarin appartementen worden gerealiseerd, verdeeld in verschillende categorieën en prijsklassen, voor verschillende doelgroepen. Het plan kan op die manier als passend in het gemeentelijke woningbouwprogramma worden beschouwd.

Daarmee is dit plan in overeenstemming met de kaders van de Woonvisie Waterland 2025.

3.5.4 Nota uiterlijk van bouwwerken Waterland 2018

De gemeente Waterland heeft haar welstandsbeleid beschreven in de 'Nota uiterlijk van bouwwerken 2018'.

Een belangrijk uitgangspunt van de Nota is de zogenaamde 'gebiedsgerichte benaderingswijze'. Met deze benaderingswijze zijn gebieden die functioneel en ruimtelijk een eenheid vormen in heel de gemeente Waterland vastgelegd en gewaardeerd. Aan de hand van de karakteristieken van deze gebieden zijn kernkwaliteiten en ambities geformuleerd, die samen met de algemene criteria voor de grotere bouwplannen bepalend zijn voor bouwplannen en beoordeling daarvan.

In dit kader wordt onderscheid gemaakt in 5 verschillende (type) gebieden, te weten:

1. Historische kernen;
2. Dorpslinten;
3. Woongebieden;
4. Bedrijventerreinen;
5. Landelijk gebied.

De planlocatie maakt deel uit van het 'Woongebied' waarvoor een zogenaamd 'normaal' beoordelingsniveau geldt. Voor deze gebieden is het beleid gericht op het behouden of herstellen van de basiskwaliteit door het respecteren van de bestaande, oorspronkelijke of nieuwe karakteristieken. Behoud van de bestaande verkavelingsstructuur, korrelgrootte en schaal is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Het toezicht is beperkt tot waardering van de hoofdkenmerken van gebouwen en andere bouwwerken.

Echter, specifiek voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken zijn in de Nota geen welstandscriteria opgenomen. Hiervoor zijn nieuwe / aanvullende criteria wenselijk. Dit geldt ook voor het woningbouwplan in het plangebied.

Relevante kernkwaliteiten

- Identiteit en uitstraling van grotere woonwijken zijn herkenbaar door het architectuurbeleid uit de periode dat ze gerealiseerd zijn. De stedenbouwkundige opzet en architectuur is bepalend voor de samenhang.
- Grootschalige voorzieningen (o.a. scholen) zijn onderdeel van de structuur van de wijk, maar hebben veelal een eigen uitstraling in omvang of architectuur.
- De dorpsuitbreidingen zijn meer geleidelijk gegroeid en gerelateerd aan de historische en/of landschappelijke structuur.

Relevante Ambities

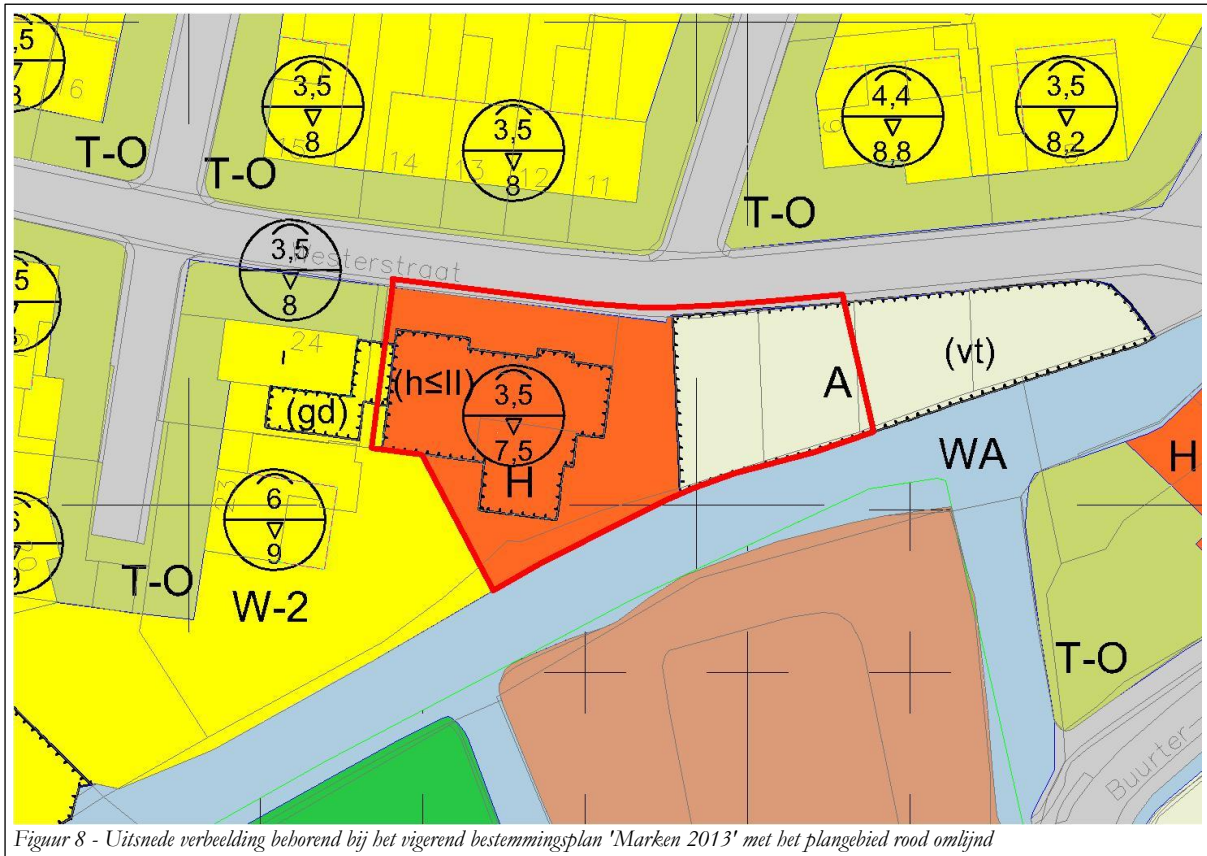
- Behouden van de aanwezige ritmiek, herhaling en samenhang op wijk-, buurt- of bouwblok niveau.
- Respecteren van bouwstijl passend bij de betreffende periode. Bij (vervangende) nieuwbouw is een eigentijdse, moderne uitwerking mogelijk mits passend in de stedenbouwkundig context van de omgeving.
- Behoud van bestaande verkavelingstructuur, korrelgrootte en schaal. Op stedenbouwkundig geëigende plekken (langs hoofdstructuren, hoeken etc.) kunnen verbijzonderingen in functie, vorm en omvang de stedenbouwkundige structuur versterken.
- Voorkomen van verrommeling straatbeeld door oneigen individuele ruimtelijke inpassingen van kleine bouwplannen, reclametoepassingen, functies, e.d.
- Stimuleren van ingrepen ten behoeve van duurzame energieopwekking en -besparing.

In een separate procedure wordt het plan voorgelegd en getoetst aan de Adviezen Monumenten- en Welstandscommissie van de gemeente Waterland.

3.5.5 Bestemmingsplan 'Marken Waterland 2013'

Zoals reeds genoemd in paragraaf 1.2 van deze ruimtelijke onderbouwing, maakt het besluitgebied deel uit van het bestemmingsplan 'Marken Waterland 2013'. Dit plan is op 11 april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het perceel Westerstraat 25 heeft voor het merendeel de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Horeca'. In figuur 4 is dit in beeld gebracht. De gronden zijn daarmee bestemd voor woonhuizen met bijbehorende bouwwerken en met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen. In artikel 22.2.1, onder b, is bepaald dat een woning gerealiseerd dient te worden in het bestemmingsvlak. Aangezien er geen bouwvlak aanwezig is in het plangebied, past het beoogde initiatief niet binnen de geldende gebruiksregels.



Figuur 8 - Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Marken 2013' met het plangebied rood omlijnd

Verder is ook een tweetal dubbelbestemmingen van toepassing, te weten 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Aardkundig'. Behalve voor wonen is het perceel daarmee ook mede bestemd voor de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden, respectievelijk het behoud, het herstel en het beheer van aardkundige waarden. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.5.6 Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland

Op 21 december 2017 is het 'Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland' vastgesteld. Dit beleid functioneert als toetsingskader om vast te stellen of bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling sprake is van voldoende parkeergelegenheid. In dit beleid is aangegeven dat voor het bepalen van voldoende parkeergelegenheid gebruik wordt gemaakt van de cijfers van het CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In aanvulling op de CROW-publicatie wordt in Waterland de gemiddelde parkeernorm gehanteerd.

In het bestemmingsplan 'Waterland - Parapluplan 2018' (op 7 juni 2018 door de gemeenteraad vastgesteld) is dit beleid ook vanuit planologisch oogpunt geborgd.

In relatie tot het voorliggende plan wordt ook voor dit aspect verwezen naar paragraaf 2.2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.6 Conclusie

Het rijksbeleid en provinciaal beleid vormen geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling op het perceel Westerstraat 24 in de kern van Marken.

De woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, zorgt niet voor verstedelijking van landelijk gebied.

De functiewijziging past niet binnen het geldende bestemmingsplan, maar de gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het plan, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen uit deze onderbouwing blijkt.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Voor het besluitgebied en de omgeving kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In de volgende paragraaf zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten kort beschreven.

4.2 Onderbouwing

Het bestaande bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) heeft in het bestemmingsplan een woonbestemming. Met het project vinden inpandig aanpassingen plaats om het gebouw geschikt te maken als woonhuis, zonder dat sprake is van nieuw ruimtebeslag.

In dit kader kan de vraag worden gesteld in hoeverre de gebruikelijke milieu- en omgevingsaspecten relevant zijn. In de navolgende tabel worden deze aspecten kort besproken.

Aspect	Afweging
Bodem	<p>Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.</p> <p>Het plangebied is in de huidige situatie bestemd voor horeca en agrarisch gebruik. Met de beoogde woningbouw verandert de functie en gebruik van de gronden. Ook vinden er sloop- en bodemactiviteiten plaats die mogelijk aanwezige bodemverontreinigingen kunnen verspreiden. In het kader van goede ruimtelijke ordening dient een toetsing aan de normen uit de Wbb plaats te vinden</p> <p>Hiertoe is door Vlam Bodem Advies BV. een verkennend bodem- en asbestonderzoek ('Verkennen bodemonderzoek Westerstraat 25 te Marken', 13 mei 2022) & ('Asbestonderzoek Westerstraat 25 te Marken, 8 april 2022) dat als Bijlage 1 en Bijlage 2 is opgenomen bij deze toelichting.</p> <p><u>Resultaten verkennend bodem- en asbestonderzoek</u></p> <p>Uit het verkennend bodem- en asbestonderzoek is gebleken dat zowel in de boven- als ondergrond en in het grondwater lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Deze verontreinigingen overschrijden weliswaar de achtergrondwaarden, maar vormen vanuit milieu hygiënisch oogpunt géén beperking voor het huidige en toekomstige gebruik van de gronden met een woonfunctie.</p> <p>Bij het uitvoeren van de asbestinventarisatie zijn er geen asbesthoudende bronnen aangetroffen.</p> <p><u>Conclusie</u></p> <p>Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bodem voor de uitvoering van het plan.</p>
Archeologie en cultuurhistorie	<p>Het besluitgebied heeft op basis van de 'Archeologienota Waterland 2011' een archeologische waarde dat als categorie 4 is aangemerkt. In het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013' is hiervoor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én indien de diepte van de ingreep dieper reikt dan 40 cm -Mv een</p>

	<p>archeologisch onderzoek verplicht is.</p> <p>Als onderdeel van de beoogde woningbouwontwikkeling zullen bodemingrepen plaatsvinden. Het plangebied is niet groter dan 2.500 m², het is uit te sluiten dat de bodemingrepen de drempelwaarden overschrijdt. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.</p> <p>Verder maakt het betreffende perceel geen deel uit van de historische kern van Marken. Ook zijn in het gebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde.</p> <p>Het plan voorziet niet in het graven of dempen van waterlopen en/of -partijen. Eventueel aanwezige aardkundige waarden blijven onaangetast.</p> <p>Een nadere motivering ter onderbouwing van dit aspect is niet nodig.</p> <p><u>Conclusie</u></p> <p>Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bouwplan.</p>
Water	<p>Met het voorliggende project wordt uitsluitend een woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt, waarbij het bestaande gebouw wordt gesloopt, een nieuw gebouw wordt opgericht en een herinrichting van het perceel plaatsvindt.</p> <p>Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) geïnformeerd over het plan via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).</p> <p><u>Verhard oppervlak</u></p> <p>Het verhard oppervlak neemt als gevolg van het beoogde plan toe. In de bestaande situatie is bedraagt het bebouwd oppervlak circa 275m². In de nieuwe situatie zal het bebouwd oppervlakte toenemen naar circa 330 m² een toename van 55m². Verharde oppervlaktes nemen als gevolg van de aanleg van een parkeerterrein toe met circa 240m². De totale toename in verhard oppervlak zal niet meer bedragen dan 300m². Daarmee wordt de drempelwaarden van 800m² niet overschreden en zijn compensatiemaatregelen niet noodzakelijk.</p> <p><u>Beheer en onderhoud waterlopen</u></p> <p>Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud. Bij aanleg of aanpassing van waterlopen is het belangrijk om rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud van bestaande waterlopen. Dit geldt met name in het stedelijk gebied, waar het hoogheemraadschap de ambitie heeft om het onderhoud van gemeenten over te nemen. Hiertoe moeten de waterlopen wel aan de voorwaarden van het hoogheemraadschap voldoen. In stedelijk gebied is het uitgangspunt dat waterlopen varend onderhouden kunnen worden, en dus tenminste 6 meter breed en 0,8 meter diep ten opzichte van het laagst gevoerde waterpeil zijn. Indien geen varend onderhoud (kan) worden uitgevoerd, dient in elk geval te worden voorkomen dat waterlopen niet meer bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren), doordat deze worden 'ingesloten' door bebouwing. Het HHNK adviseert om een obstakelvrije zone langs de waterloop van tenminste 5 meter aan te houden.</p> <p>Het plan realiseert werken in de beschermingszone van een primair oppervlaktewaterlichaam(code: OAF-QJ-6586), deze werkzaamheden zijn vergunningplichtig volgende de Keur HHNK 2016. Voor dit onderdeel zal een watervergunning moeten worden verkregen.</p> <p><u>Waterkwaliteit en riolering</u></p> <p>In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt</p>

	<p>afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Binnen het plan is er geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat voor de nieuwe ontwikkeling een gescheiden stelsel wordt geadviseerd. Het HHNK adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Het planvoornemen voorziet in een gescheiden stelsel en zal bij de nadere uitwerking rekening houden met de gemaakte opmerkingen met betrekking tot te gebruiken materialen.</p> <p>Hiermee is bepaald dat het plan invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Voor het aspect beheer en onderhoud is het doorlopen van een normale procedure voor een watervergunning noodzakelijk.</p> <p><u>Conclusie</u></p> <p>De uitvoerbaarheid van het project wordt dan ook niet door het aspect water belemmerd.</p>
<p>Ecologie / flora en fauna</p>	<p>Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij dient getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming, en wordt in de regel onderscheid gemaakt in 'soortenbescherming' en 'gebiedsbescherming'.</p> <p>Om te beoordelen wat de effecten zijn van het plan (de beoogde nieuwbouw van een appartementencomplex en bijbehorende herinrichting van het terrein) op de natuur, is door ecologisch adviesbureau EcoTierra een quickscan flora en fauna uitgevoerd, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 8 augustus 2022 plaatsgevonden.</p> <p>Het rapport is integraal als Bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.</p> <p><u>Gebiedsbescherming</u></p> <p>Het projectgebied ligt buiten de begrenzing van het NNN. De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om NNN. Verdere toetsing aan het NNN wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.</p> <p>Het plangebied ligt op circa 200 meter van Natura2000-gebied 'Markermeer & IJmeer'. Door de onderlinge afstand en de bufferende werking van bestaande stedelijke functies zijn negatieve effecten op de aangewezen soorten die voor die gebieden zijn aangewezen uitgesloten.</p> <p>Er worden in het kader van de voorgenomen activiteiten geen bomen gekapt. Het onderdeel 'houtopstanden' van de Wnb is in onderhavige situatie niet van toepassing.</p> <p><u>Soortenbescherming</u></p> <p><i>Flora</i></p> <p>Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen.</p> <p><i>Vogels</i></p> <p>Er zijn jaarrond beschermde nesten van de huismus en gierzwaluw te verwachten binnen het plangebied. Het plangebied betreft mogelijk significant foerageergebied voor de huismus, om vast te stellen of de aanwezige groenstructuren onderdeel</p>

	<p>uitmaken van het significant foerageergebied van de huismus is nader onderzoek noodzakelijk.</p> <p>Nader onderzoek naar jaarrond beschermde nesten van huismussen en gierzwaluwen is noodzakelijk.</p> <p>Ten alle tijden dient er rekening te worden gehouden met broedende vogels in de omgeving. De bouwwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden of aan te vangen voor de start van het broedseizoen. Als richtlijn voor het broedseizoen kan begin maart tot en met augustus worden aangehouden, afhankelijk van soort en weersomstandigheden.</p> <p><i>Grondgebonden zoogdieren</i></p> <p>Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.</p> <p><i>Vleermuizen</i></p> <p>Er zijn mogelijk vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen aanwezig op het plangebied. Nader onderzoek naar vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in de aanwezige opstal moeten plaatsvinden.</p> <p>Het plangebied betreft geen essentieel foerageergebied en zullen er door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan.</p> <p><i>Amfibieën, reptielen en vissen</i></p> <p>Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde amfibiesoorten kunnen nabij voorkomen.</p> <p><i>Ongewervelden / overige soorten</i></p> <p>Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.</p> <p><i>Conclusie</i></p> <p>Op basis van het uitgevoerde onderzoek en bijbehorende bevindingen wordt geconcludeerd dat de aanwezigheid van beschermde soorten (huismus, gierzwaluw, vleermuis) niet kan worden uitgesloten. Er is nader (jaarrond) onderzoek naar deze soorten noodzakelijk, waarna mogelijk een ontheffing in het kader van de Wnb nodig is.</p> <p>Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht van toepassing.</p> <p><u>Stikstofdepositie</u></p> <p>Onderzocht is of het gebruik van het bestaande bijgebouw als woning leidt tot een toename van de stikstofdepositie op hiervoor gevoelige habitats of leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden. Hiervoor is een stikstofdepositieberekening gemaakt voor de gebruiksfase, de beoogde situatie.</p> <p>Er vinden bouwactiviteiten plaats die stikstofemissie met zich meebrengen, deze zijn sinds 1 juli 2021 door de provincie Noord-Holland vrijgesteld. Een berekening voor de realisatiefase is daarom niet nodig.</p> <p><i>Uitgangspunten berekening</i></p> <p>De nieuwe woning kan door het verkeer van en naar de woning. Nieuwe woningen worden gasloos gerealiseerd waarmee de uitstoot van stikstof is uitgesloten.</p> <p>Er vanuit gegaan dat de nieuwe woningen gemiddeld 75 motorvoertuigbewegingen</p>
--	---

	<p>(mvt) per etmaal genereert. Dit is overeenkomstig de kencijfers van het CROW (publicatie 381). Zie ook onder het kopje 'Verkeer en parkeren'. Dit betreft uitsluitend licht verkeer. Er is vanuit gegaan dat 100% van het verkeer over de gekozen routes rijdt, om zo een worst case scenario te hanteren.</p> <p><i>Methode</i></p> <p>Het verkeer is in AERIUS ingevoerd als lijnbron. De lijnbron loopt over de Westerstraat via de Buurterstraat en de Kerkbuurt naar de Walandweg. Aangenomen is dat het verkeer aan het eind van de lijnen opgaat in het heersende verkeersbeeld. Het verkeer in de is in AERIUS ingevoerd als standaard licht verkeer in de categorie binnen bebouwde kom. Dit laatste vanwege de geldende maximumsnelheid van 30 km/uur op de bovengenoemde wegen.</p> <p><i>Resultaat stikstofdepositieberekening</i></p> <p>De resultaten van de AERIUS berekening zijn opgenomen in bijlage 4. Uit de stikstofdepositieberekening blijkt dat de stikstofdepositie van het plan in de beoogde situatie 0,00 mol stikstof ha/jaar bedraagt. Dit betekent dat de woningbouwontwikkeling van 15 appartementen geen negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie. Het plan is daarmee uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. Er geldt ook geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.</p> <p>Conclusie ecologie</p> <p>Op voorhand kunnen negatieve gevolgen nog niet worden uitgesloten. Er is nader (jaarrond) onderzoek nodig naar beschermde soorten (huismus, gierzwaluw, vleermuis)</p>
<p>Geluid</p>	<p>Bij de woningbouwontwikkeling ontstaat nieuwe geluidsgevoelig objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Het beoogde pand komt op meer dan 250 meter ten westen van de Walandweg (60km/h) te liggen. De geluidszone van de Walandweg kent een zonebreedte van 250 meter. De beoogde geluidsgevoelige objecten worden buiten deze geluidszone gerealiseerd. Het plan hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh.</p> <p><u>Conclusie</u></p> <p>Het onderdeel geluid levert dus geen belemmeringen op voor het plan.</p>
<p>Milieuzonering</p>	<p>Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen, en tegelijkertijd ervoor te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden ,wordt de algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.</p> <p>Voor (agrarische) bedrijven waar dieren worden gehouden vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), danwel het Activiteitenbesluit milieubeheer het toetsingskader.</p> <p>Een woning wordt beschouwd als een milieuhinder- en gevoelig object.</p> <p>Ten zuidoosten van de 'nieuwe' woning is een bedrijventerrein gevestigd (Boxenring). Op deze locatie mogen bedrijven tot en met de categorie 3.1 na raadpleging van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) wordt vastgesteld dat deze bedrijven een richtafstand hebben van 50 meter.</p> <p>Aangezien het bedrijventerrein op ca. 290 meter afstand van het besluitgebied ligt, wordt hieraan voldaan.</p> <p><u>Conclusie</u></p>

	<p>Geconcludeerd wordt dat het bestaande bedrijventerrein niet in de bedrijfsvoering belemmerd wordt en dat ter plaatse van het besluitgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.</p>
Luchtkwaliteit	<p>De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.</p> <p>Het voorliggende project veroorzaakt geen grote veranderingen in het aantal verkeersbewegingen (zie ook onder 'Verkeer en parkeren'). De beoogde woningbouwontwikkeling, waarbij 15 appartementen wordt toegestaan, valt binnen de getalsmatige grenzen uit de 'Regeling NIBM' en draagt daarmee 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit.</p> <p>Bovendien is er ter plaatse geen sprake van overschrijding van de wettelijke normen voor de concentratie stikstofdioxide en fijn stof. De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) maken dit voldoende aannemelijk.</p> <p>Met het project is dan ook geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit.</p> <p><u>Conclusie</u></p> <p>Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen bouwplan.</p>
Externe veiligheid	<p>Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi); • Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb); • Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt); • Regeling Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water). <p>Op basis van de risicokaart wordt geconcludeerd dat het besluitgebied zich niet bevindt binnen de zones van buisleidingen, of transportroutes van gevaarlijke stoffen. Ook zijn er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid aanwezig. Op dit punt is het voornemen uitvoerbaar.</p> <p><u>Conclusie</u></p> <p>Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorgenomen bouwplan.</p>
Verkeer en parkeren	<p><u>Verkeer</u></p> <p>Op het perceel Westerstraat 25 te Marken wordt een woningbouwontwikkeling beoogd. Het aantal woningen neemt daarbij toe. Echter, vanwege de kleinschalige aard en omvang van het project is de verwachting dat het aantal verkeersbewegingen niet significant toeneemt. Op basis van de kencijfers van het CROW blijkt dat bij een vrijstaande woning rekening gehouden moet worden met gemiddeld 75 motorvoertuigen per etmaal.</p> <p>Een dergelijke toename gaat zonder problemen op in het huidige verkeersbeeld van het aangrenzende Westerstraat en het omliggende wegennet.</p> <p><u>Parkeren</u></p> <p>Als gevolg van het onderhavige plan zal de parkeerbehoefte toenemen. Het beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland bepaalt dat deze parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden en duurzaam in stand</p>

	<p>dienen te worden gehouden. Dit houdt in dat de parkeerplaatsen ook bij wijzigen of veranderen van het gebruik van het gebouw of de gronden bij het gebouw, niet mogen komen te vervallen. In de plannen is hier rekening mee gehouden. De parkeerplekken zullen zowel noordelijk van het woongebouw komen te liggen aan de straat als oostelijk op een te realiseren parkeerterrein. 15 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waar de parkeerbehoefte in paragraaf 2.2.2 is vastgesteld op 9 parkeerplaatsen. Met andere woorden, het parkeren voor de woning zal volledig op eigen erf plaatsvinden, waarmee voldaan wordt het gemeentelijk parkeerbeleid.</p> <p><u>Conclusie</u></p> <p>Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het voorgenomen bouwplan.</p>
<p>M.e.r.-beoordelingsplicht</p>	<p>De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage.</p> <p>In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):</p> <ul style="list-style-type: none"> • een oppervlakte van 100 hectare of meer; • een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of • een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. <p>Met voorliggend plan wordt de bouw van 15 appartementen op een locatie aan de Westerstraat in de kern Marken planologisch beoogd. Daarmee valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.</p> <p>Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Een dergelijke toets is van toepassing op alle besluiten die worden genoemd in kolom 4 van categorie D11.2. De m.e.r.-beoordeling en is daarmee niet alleen van toepassing op een bestemmingsplan, maar geldt ook voor bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking.</p> <p>Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in een zogenaamde m.e.r.-aanmeldnotitie . Deze meldnotitie is volledigheidshalve opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.</p> <p>Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze meldnotitie is voor het (bouw)plan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.in de zin van het Besluit m.e.r.. Een m.e.r.-beoordeling is daardoor niet nodig. Het voornemen is op dit punt uitvoerbaar.</p>

Tabel 2 – afweging omgevingsaspecten

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Vooroverleg

Conform het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zal overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vooroverleg gevoerd worden over het plan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening.

5.1.2 Voorbereidingsprocedure

Voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing. Dit betekent dat het plan de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) zal doorlopen. Dit houdt in dat het plan met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder zienswijzen tegen het plan indienen.

Na de terinzagelegging worden eventuele ingediende zienswijzen behandeld en wordt een definitief besluit genomen met betrekking tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is de gemeenteraad verplicht voor gronden waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt verleend een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering (als bedoeld in art 6.13 Wro) niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels (als bedoeld in artikel 6.13 Wro) niet noodzakelijk is.

Met het voorliggende plan wordt de bouw van 15 appartementen op een locatie de aan de Westerstraat in de kern Marken planologisch mogelijk gemaakt.

Tussen de gemeente Waterland en initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin ook andere afspraken wordt vastgelegd met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan alvorens de vergunning wordt verleend. Door deze overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. De kosten die gepaard gaan met deze ontwikkeling worden verder door de initiatiefnemer gedragen. De kosten die uit deze omgevingsvergunning kunnen voortvloeien, zijn aanvragen voor een tegemoetkoming in schade. Aanvragen om tegemoetkoming in schade kunnen op voorhand niet worden uitgesloten. De gemeente heeft op 21 juni 2022 met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten.

Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Asbest onderzoek

Bijlage 3 Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 4 Notitie stikstofdepositie

Bijlage 5 Aanmeldnotitie vormvrije MER