

# Ruimtelijke onderbouwing

## Appartementengebouw Buurterstraat 2, Marken

Versie: Definitief  
Datum: 28 februari 2019

**Van Riezen & Partners**  
*bureau voor planologie & planontwikkeling bv*

Frederiksplein 1  
1017 XK Amsterdam  
*telefoon* 020 625 70 25  
*fax* 020 625 63 76  
*e-mail* [info@vanriezenenpartners.nl](mailto:info@vanriezenenpartners.nl)  
*website* [www.vanriezenenpartners.nl](http://www.vanriezenenpartners.nl)



## Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	1
1.1.	Aanleiding en doelstelling.....	1
1.2.	Ligging en begrenzing projectgebied .....	2
1.3.	Leeswijzer .....	2
2.	Beschrijving project .....	3
2.1.	Bestaande situatie .....	3
2.2.	Nieuwe situatie .....	4
3.	Geldend bestemmingsplannen.....	7
3.1.	Bestemmingsplan ‘Marken 2013’ en bestemmingsplan ‘Waterland – Parapluplan 2018’ ..	7
3.2.	Conclusie afwijkingen bestemmingsplan.....	8
4.	Beleid .....	12
4.1.	Rijksbeleid.....	12
4.2.	Provinciaal beleid.....	13
4.3.	Regionaal beleid.....	14
4.4.	Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier .....	14
4.5.	Gemeentelijk beleid.....	15
5.	Milieuaspecten .....	18
5.1.	Ecologie.....	18
5.2.	Wateraspecten .....	19
5.3.	Geluid.....	20
5.4.	Bodem.....	21
5.5.	Cultuurhistorie.....	21
5.6.	Archeologie .....	22
5.7.	Externe veiligheid .....	22
5.8.	Verkeer en parkeren .....	22
5.9.	Luchtkwaliteit .....	25
5.10.	Milieuzonering .....	25
5.11.	Milieueffectrapportage.....	25
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	27
6.1.	Economische uitvoerbaarheid .....	27
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	27

**Bijlagen**

- I. Quickscan ecologie, Els & Linde (25 juli 2018)
- II. Aanvraagformulier Soortenbescherming, RUDNHN (29 oktober 2018)
- III. Verkennend bodemonderzoek, Bodem Belang BV (27 februari 2017)
- IV. Asbestinventarisatie, Adebo milieu advies BV (6 maart 2017)

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding en doelstelling

Voor de Buurterstraat 2 op het voormalige eiland Marken bestaat het voornemen om het perceel te herontwikkelen door middel van sloop en nieuwbouw. In het bestaande gebouw was voorheen een slagerij en een cadeauwinkel gevestigd. Omdat dit bedrijf de locatie heeft verlaten, is een herontwikkeling aan de orde. Het gebouw staat al een tijdje leeg. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en in een nieuwe vorm opgebouwd waarbij zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan de ligging binnen het beschermd dorpsgezicht van Marken.

De nieuwe invulling bestaat uit een woongebouw met 8 appartementen. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

De herontwikkeling past qua functie in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het beoogde bouwvolume past niet geheel in het 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 Buurterstraat 2, bevindt zich aan de oostrand van de kern van het voormalige eiland Marken in de gemeente Waterland. 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 de voorgenomen nieuwbouw 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

In de huidige situatie bevindt zich op de projectlocatie een gebouw in één laag met een kap. Aan de voor en zijkant is het perceel verhard en langs het water groen met bomen, gras en bosschages. Langs de Buurterstraat bevinden zich 4 parkeerplaatsen op eigen terrein.



Afbeelding: zicht vanuit de omgeving op de projectlocatie

De goothoogte van het gebouw is circa 4 meter hoog en de bouwhoogte circa 7 meter. De bebouwing is circa 10 meter breed en circa 18 meter diep.



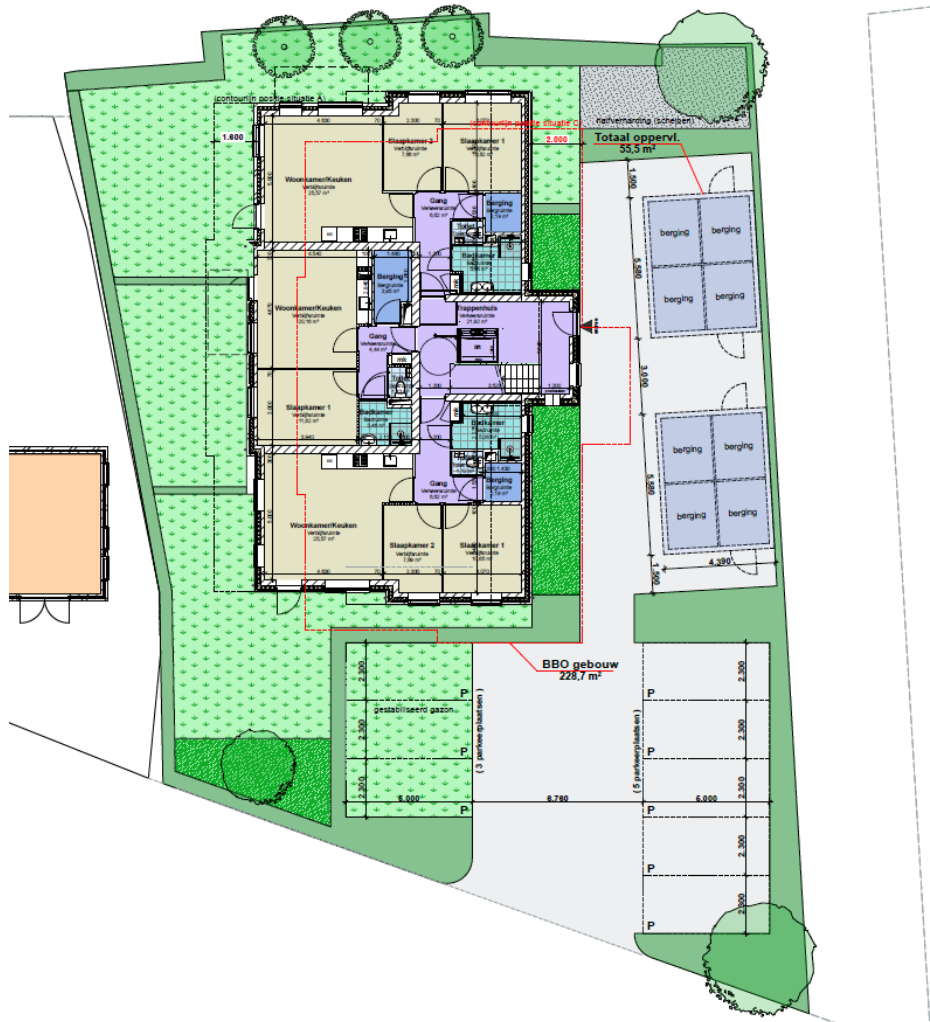
Afbeelding: huidige bebouwing projectlocatie

Het gebouw, waar vroeger een slagerij en een cadeauwinkel gevestigd waren, staat nu leeg.



## 2.2. Nieuwe situatie

Het bouwplan voorziet in de nieuwbouw van een woongebouw met 8 woningen in twee bouwlagen en een kap. Daarnaast voorziet het bouwplan in twee bijgebouwen met bergingen en in 8 parkeerplaatsen op eigen terrein (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: nieuwe situatie

Het gebouw is zo op het terrein geplaatst dat de voorgevelrooilijn aansluit op die van de naastgelegen belending. Rondom het gebouw is maximaal ruimte vrij gehouden om het gebouw ook visueel los te houden van belendingen. Aan de achterzijde, aan de vaart, ligt de achtergevel op 3m afstand van de huidige beschoeiing.

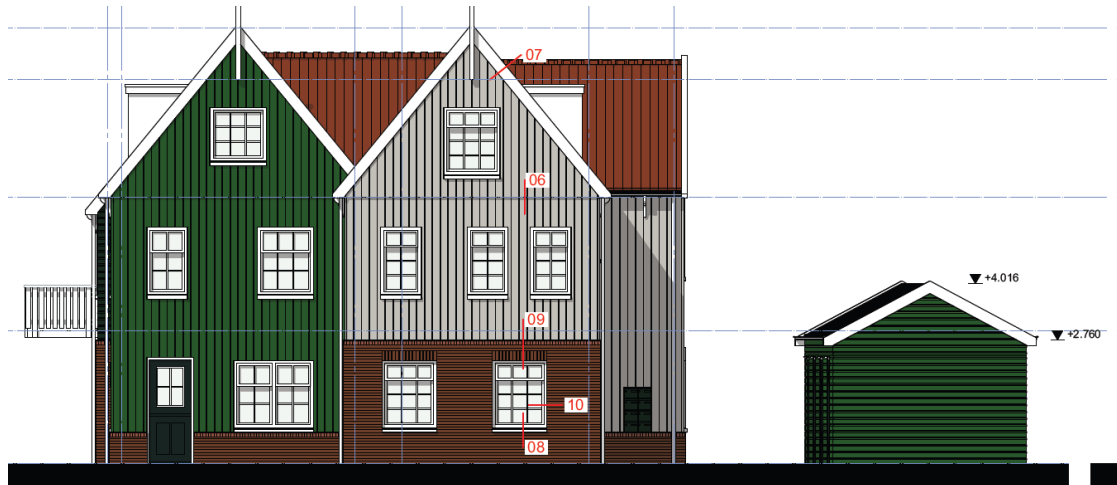
De bergingen zijn ondergebracht in twee kleine bergingenclusters aan de noordzijde van het gebouw. De bergingen zijn groot genoeg om erin fietsen te kunnen plaatsen. Beide clusters hebben een houten gevel en een flauw hellend zadeldak.

De nieuwe inrichting van het terrein geschiedt met materialen en beplantingen die veel voorkomend zijn op Marken. De 8 benodigde parkeerplaatsen zijn uitsluitend bedoeld voor de bewoners. Het parkeerterrein is geheel op eigen terrein gesitueerd en alleen toegankelijk via een



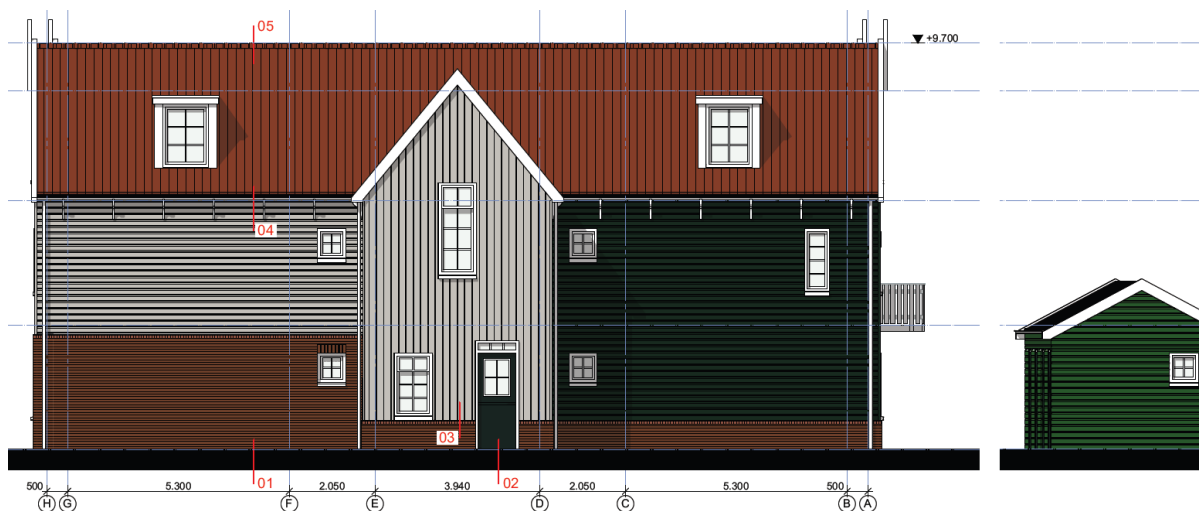
eigen inrit vanaf de straat. De 4 parkeervakken aan de noordoostzijde worden met een 1 meter hoge ligusterhaag aan de sloot afgeschermd van de buren. Aan de voorzijde worden de parkeervakken omzoomd met een haag die vanwege de verkeersveiligheid lager is.

Het ontwerp voor het woongebouw is gebaseerd op de Marker Traditie. Volgens deze traditie hebben de gevels een houten bovenbouw met grote asymmetrisch geplaatste raamopeningen op een meer sobere gesloten onderbouw in baksteen.



Afbeelding: Noordgevel nieuwbouw

Om het gebouw aan te laten sluiten op de bebouwing in de omgeving zijn er diverse ingrepen gedaan om het een kleinschalig karakter te geven. Zo is de bouwmassa visueel opgebouwd uit twee tegen elkaar geplaatste hoofdvolumes en is een derde ondergeschikt volume toegevoegd aan de noordoostzijde voor de lift en de trap. De beide hoofdvolumes zijn van elkaar verschoven en architectonisch uitgewerkt als twee separate woningen, elk met een eigen gevelbehandeling, kleurstelling, verdeling van houten delen en kozijnverdelingen. Om de zelfstandigheid van beide volumes als separate woningen te versterken hebben beide een zadeldak met de nokrichting haaks op de straat en de watergang.



Afbeelding: Rechtergevel (noordzijde)

De hoofdingang, het trappenhuis met de lift liggen in een ondergeschikte aanbouw aan de noordzijde van het gebouw. Deze aanbouw breekt de lange noordgevel in twee delen. Verder is het aanzicht van de twee gevelvlakken aan weerszijde van de aanbouw verschillend uitgewerkt. De beide zadeldaken zijn met elkaar verbonden met een terugliggend dakvlak waarop, uit het zicht, de benodigde PV-panelen en de uitlopen van de mechanische ventilatie zijn ondergebracht.

De materialisatie en detaillering wordt afgestemd op de Marker Traditie. De belangrijkste toegepaste materialen zijn:

Dakpannen: orangerode Hollandse pan;

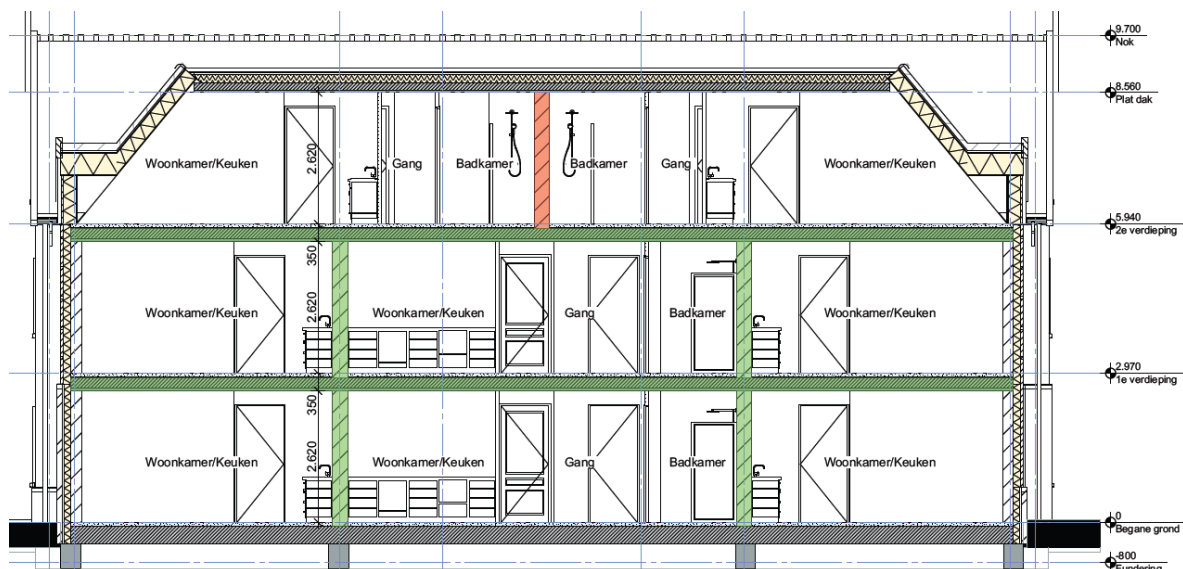
Gevel onderbouw: metselwerk in een lichtbruine kleur met een grijze voeg;

Gevel bovenbouw: houten gepotdekselde geveldelen en geveldelen met messing en groef;

Kozijnen: witte houten kozijnen met raamhout en roedeverdeling conform de traditie;

Boeidelen en gootklossen: hout in de kleur wit;

Het kleurgebruik past binnen de kleurschema's van de Marker Traditie.



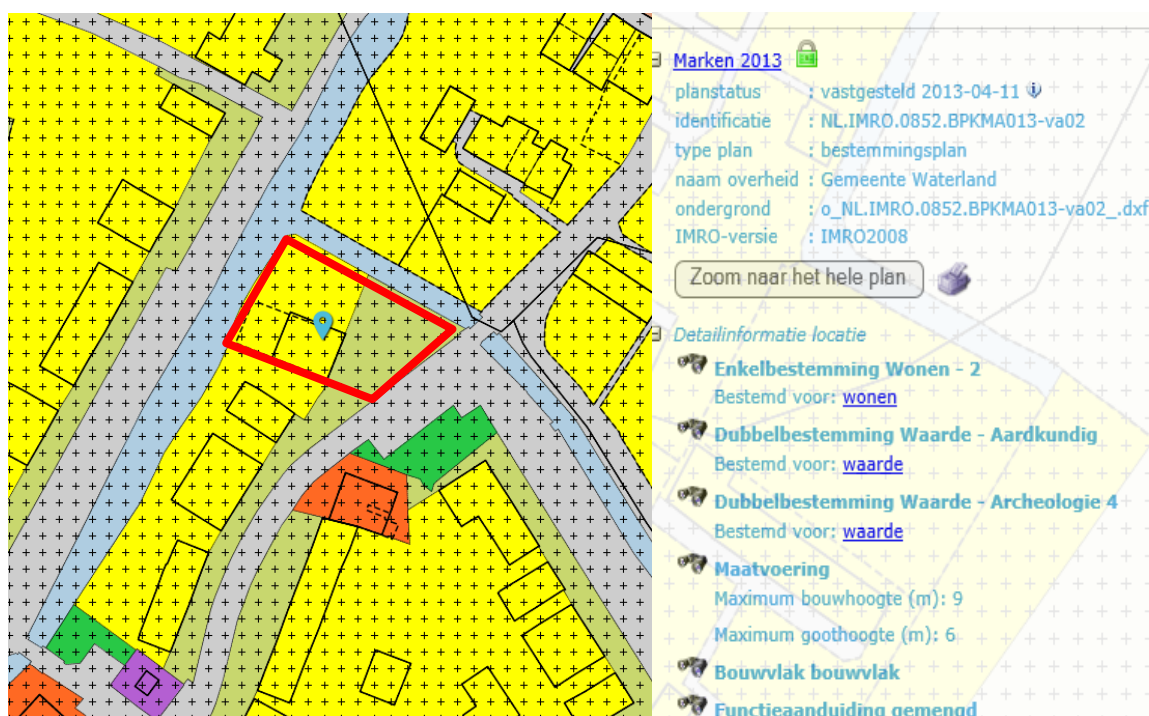
Afbeelding: Doorsnede nieuwbouw

De bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt maximaal 9,7 meter (nok) en 8,5 – 9,0 meter voor het platte dak in het centrale deel van het gebouw.

## 3. Geldend 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 'Wonen - 2' en 'Tuin – Onbebouwd'. Daarnaast gelden ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde – Aardkundig' en 'Waarde – Archeologie 4'.

#### Wonen - 2

Hier zijn woonhuizen en bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mantelzorg en kleinschalig toeristisch overnachten toegestaan. De locatie is daarnaast voorzien van de functieaanduiding 'gemengd'. Deze komt echter niet voor in de regels en heeft daardoor geen werking.

Hoofdgebouwen zijn alleen binnen de aangewezen bouwvlakken toegestaan. Bij de hoofdbouw gaat het uitsluitend om woonhuizen met een kap. De goot- en bouwhoogte bedraagt ter plaatse 6 respectievelijk 9 meter.

Bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 1,50 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan gebouwd. Bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend op het zijerf gebouwd mits het zijerf grenst aan een ander zijerf, een voet- of fietspad, een parkeerplaats of een parkeerhaven. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt bij hoofdgebouwen in meer dan één bouwlaag niet meer dan 40% van het erf, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt bij hoofdgebouwen in één bouwlaag niet meer dan 40% van het erf, met een maximum van 100 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw.

De gezamenlijke oppervlakte van uitbreidingen van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 30% van de oppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

De goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 respectievelijk 5 meter. Bij aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt is dat ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte op zijerven bij hoekwoningen ten hoogste 4 meter bedraagt.

In de algemene gebruiksregels wordt onder anderen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen dan het bestaande aantal als strijdig gebruik benoemd.

#### *Tuin – Onbebouwd*

Betreffende gronden zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen of woongebouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, met uitzondering van erkers tot ten hoogste 1 meter uit de voorgevel van het hoofdgebouw en tot een bouwhoogte van ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 meter.

#### *Dubbelbestemmingen Waarde – Aardkundig en Waarde – Archeologie 4*

De gehele projectlocatie is voorzien van beide dubbelbestemmingen. Hierdoor worden de aardkundige en archeologische waarden in het gebied beschermd.

### **3.2. Conclusie afwijkingen bestemmingsplan**

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

1. de overschrijding van de bouwhoogte met 1 meter;
2. de bouw van een hoofdgebouw (deels) buiten het bouwvlak;
3. de bouw van een hoofdgebouw (deels) binnen de bestemming 'Tuin – Onbebouwd';
4. de bouw van bergingen (deels) binnen de bestemming 'Tuin – Onbebouwd';
5. de overschrijding van het bestaande aantal woningen;
6. de aanleg van parkeervoorzieningen binnen de bestemming 'Tuin – Onbebouwd'.

De afwijking van het Paraplubestemmingsplan bestaat uit:

7. er worden met 8 parkeerplaatsen minder parkeerplaatsen gerealiseerd dan op basis van het bestemmingsplan nodig zou zijn.

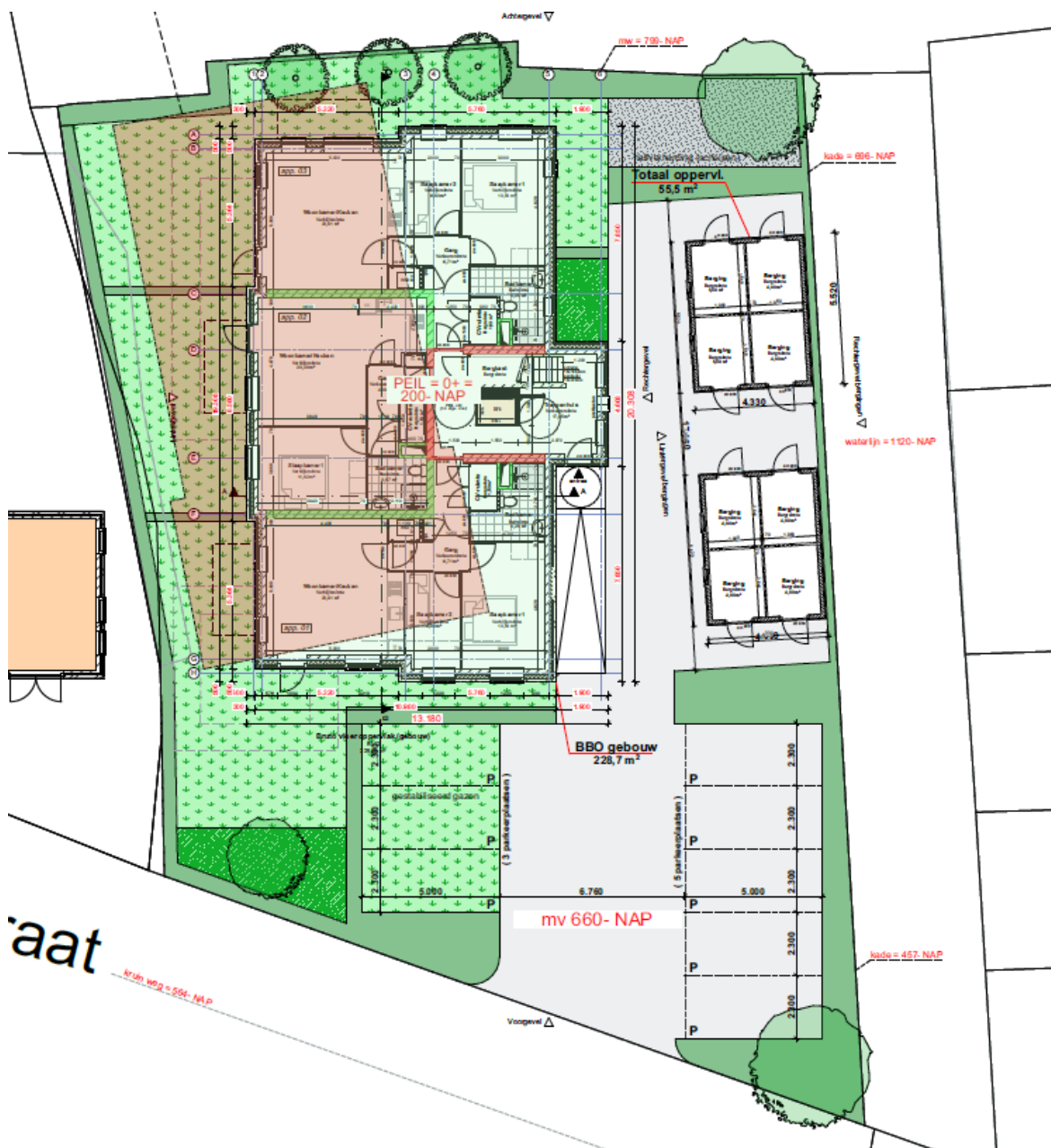




Door de bouwhoogte van 9,7 meter zal de maximaal toegestane bouwhoogte met 1 meter ten opzicht van het peil, zoals in het bestemmingsplan gedefinieerd, worden overschreden. Deze overschrijding is gering en wordt acceptabel geacht, omdat deze slechts gedeeltelijk (nok) voorkomt en van wezenlijk belang is voor de architectuur van het gebouw binnen het kader van de Marker stijl.

Ad 2 t/m 4:

Het gebouw is zo op het terrein geplaatst dat de voorgevelrooilijn aansluit op die van de naastgelegen belending. Rondom het gebouw is maximaal ruimte vrij gehouden om het gebouw ook visueel los te houden van belendingen. Aan de achterzijde, aan de vaart, ligt de achtergevel op 3 meter afstand van de huidige beschoeiing. De bergingen zijn ondergebracht in twee kleine bergingenclusters aan de noordzijde van het gebouw. Beide clusters hebben een houten gevel en een flauw hellend zadeldak.



Afbeelding: situatie t.o.v. huidige bestemmingsplan

Hierdoor komt de bebouwing deels buiten het bouwvlak en deels ook buiten de woonbestemming, namelijk in de tuinbestemming, te staan (zie volgende afbeelding). Dat is nodig om een optimale inrichting en gebruik van het perceel te bereiken. Door de situering neemt de afstand tot het aangrenzende perceel toe. In het overleg met belanghebbenden was deze wens expliciet geuit door omwonenden. Deze ontwikkeling heeft hierdoor geen negatief effect op de omgeving.



Afbeelding: situering bebouwing en parkeervoorzieningen ten opzicht van het bestemmingsplan (afwijkingen 2 t/m 4 en 6)

Ad 5:

In de huidige situatie zijn ter plaatse woningen en gemengde functies toegestaan. Door dit plan worden dat in de toekomst alleen nog woningen. Met toevoeging van 7 woningen is de omvang van de toename gering. Uit hoofdstuk 6 blijkt dat het effect van een toename van het aantal woningen op de omgeving nihil is.

Ad 6:

De 8 benodigde parkeerplaatsen zijn uitsluitend bedoeld voor de bewoners. Het parkeerterrein is geheel op eigen terrein gesitueerd en alleen toegankelijk via een eigen inrit vanaf de straat. De 4 parkeervakken aan de noordoostzijde worden met een 1 meter hoge ligusterhaag aan de sloot afgeschermd van de burens. Aan de voorzijde worden de parkeervakken omzoomd met een haag die vanwege de verkeersveiligheid lager is. Hierdoor is de visuele impact gering. Daarnaast wordt in de huidige situatie ook al op een verharde grond binnen de tuinbestemming geparkeerd. Dat geldt ook voor het ernaast gelegen perceel. Deze afwijking is dus ook van geringe impact op de omgeving en aanvaardbaar. De parkeerplaatsen zijn nodig om aan de parkeervraag te kunnen voldoen, zonder dat er een verhoging van de parkeerdruk in omgeving plaats zal vinden.

Ad 7:

Zie paragraaf 5.8 *Parkeren*.



## 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

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Minister van Infrastructuur & Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft het Rijk haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop het Rijk hiermee om zal gaan: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig, waarbij het rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaat zitten. Voor de doorwerking van de Rijksbelangen in plannen van lagere overheden is vervolgens het Barro opgesteld (zie hierna).

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en borgt nationale ruimtelijke belangen uit onder meer de SVIR 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.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer ruimtelijke plannen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

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.

#### 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 is ook met een indicatie van 8 woningen opgenomen in het Regionaal Actieprogramma Wonen 2019-2020 (RAP). Bij de nu geplande woningen gaat het om seniorenwoningen (55+). Juist de behoefte aan betaalbare woningen voor deze groep is groot. Er is goed contact geweest met de eilandraad en er is al veel belangstelling voor deze woningen van Marker senioren.

#### Bestaand stedelijk gebied

De woningen worden gerealiseerd in de bestemming wonen, waar in de huidige situatie ook al bebouwing staat, zodat volop sprake is van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Een verdere motivering is dus niet nodig. Met het plan wordt een leegstaande locatie herontwikkeld. De ontwikkeling is hiermee geheel passend in de uitgangspunten van de Ladder van de Duurzame stedelijke ontwikkeling.

Aangezien het plan betrekking heeft op woningen waarvoor voldoende behoefte bestaat, de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en het daarnaast de herontwikkeling van een leegstaande locatie betreft, wordt aan de vereisten van de ladder voldaan.

## **4.2. Provinciaal beleid**

In de Provinciale Structuurvisie legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe, staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening. De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn op 21 juni 2010 vastgesteld en sindsdien enkele malen op onderdelen herzien. De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot Kleinschalige ontwikkeling, Natuurnetwerk Nederland en Strandzoning aangepast. De gewijzigde PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden.

De PRV schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. In artikel 5a van de PRV is vastgelegd dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' alleen mogelijk is indien de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken.

Bij de voorliggende ontwikkeling is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', aangezien het een sloopnieuwbouwproject betreft waarbij de te realiseren woonfunctie reeds in het bestemmingsplan is toegestaan. Daarnaast is uit jurisprudentie is gebleken dat wanneer een ruimtelijk plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan

deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. De omvang van het project is met 8 woningen kleiner.

Verder zijn ook artikelen 8 en 33 van de PRV van toepassing. Het gaat hierbij om Aardkundige waarden (artikel 8) en Duurzaam bouwen (artikel 33). Door het project worden geen aardkundige waarden aangetast en er wordt ingezet op duurzaam bouwen. De projectlocatie bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). Het maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), een Bufferzone en ligt ook niet in een weidevogelgebied. Het project past binnen de kaders van de PRV.

#### **4.3. Regionaal beleid**

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 sloopnieuwbouw van bebouwing, welke is gelegen in het beschermd dorpsgezicht van Marken. De nieuwbouw wordt vormgegeven met inachtneming van de cultuurhistorische waarden van het gebied en zorgt voor een vitalisering van de kern van Marken. De ontwikkeling is daardoor in lijn met de regiovisie.

#### **4.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen. 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/](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 langs het primaire oppervlaktewater plaats zullen vinden is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap 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 'De Kernen van Waterland' met als belangrijke waarden het beschermde stads-/dorpsgezicht en de kleinschalige en karakteristieke huizen.

Bij een ontwikkeling in de kernen is het belangrijk om:

- te voldoen aan de vijf kernprincipes;
- aan te sluiten bij de identiteit en cultuur van de specifieke kern waarin de ontwikkeling plaatsvindt;
- te kiezen voor een waterrobuuste inrichting en bouw
- te kiezen voor activiteiten die passen bij de schaal van de kern en bedenk hoe de overlast (hinder, verkeer, parkeren) kan worden voorkomen;
- onderscheid te maken tussen de vooroorlogse kern met een sterke menging van functies en de planmatige uitbreidingen met relatieve rust.

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

Het voorliggende initiatief bevindt zich binnen het bestaande bebouwde gebied en is ingestoken vanuit de cultuurhistorische waarden die het beschermde dorpsgezicht heeft. Het initiatief draagt bij aan de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad en kent een invulling die past bij de schaal van de kern.

Doordat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein opgelost wordt, wordt (parkeer)overlast als gevolg van de nieuwbouw voorkomen (zie ook paragraaf 5.8). Andere overlast wordt bij 8 seniorenwoningen 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.

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

#### Woonvisie Waterland 2020

Het woonbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Woonvisie Waterland 2020. Hierin wordt een brede visie uiteengezet met beleidskaders en een uitvoeringsagenda. Het is een visie voor de middellange termijn die rekening houdt met actuele regelgeving en gebaseerd is op feitelijke en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. De woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken met de strategische partners van de gemeente. Opgaven waar de gemeente onder meer voor staat zijn de groeiende woningbehoefte, de veranderende vraag naar woningen en het vergroten van de doorstroming van de kwaliteit van de woningvoorraad in het kader van duurzaamheid.

De gemeente geeft aan tegemoet te willen komen aan de natuurlijke groei van de gemeente en kernen door het selectief toevoegen van nieuwe woningen. De woningbehoefte groeit eerst snel (400 woningen tot 2020), later langzamer (nog 500 extra woningen tussen 2020 en 2040). Waterland wil echter groei met behoud van kwaliteit. Dit stelt grenzen aan de groei. Op dit moment is een plancapaciteit van 500 woningen tot 2040 het richtgetal. Toekomstige locaties moeten bij voorkeur binnen bestaand bebouwd gebied worden gezocht.

Het voorliggende initiatief is een uitbreiding van de woningvoorraad binnen het bestaande bebouwde gebied, waarbij de woonfunctie al is geregeld binnen het geldende bestemmingsplan. Het initiatief geeft uitvoering aan de woonvisie.

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, in het plan worden nu 8 woningen gerealiseerd.

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. In paragraaf 5.8 wordt ingegaan op de parkeerbehoefte en hoe in deze behoefte wordt voorzien.

## 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 juli 2018 is een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage). Hierbij is de locatie op 19 juli 2018 door een ecooloog van bureau Els & Linde B.V. geïnventariseerd en is beoordeeld of er beschermde planten en diersoorten aanwezig zijn binnen de planlocatie en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkelingen.

#### *Beschermde soorten*

Uit de quickscan is gebleken dat er een kans is op een verblijfplaats van de huismus. Om de verblijfplaats te kunnen uitsluiten of aantonen is een afdoend onderzoek nodig. Er bestaat ook de mogelijkheid om een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen. In overleg met de RUD is besloten om af te zien van nader onderzoek en om te zorgen voor compenserende maatregelen, namelijk:

1. het plaatsen van vogelvides onder de onderste rij dakpannen
2. het opnemen van nestkastjes in het gebouw

Daarnaast is per 1 november 2018 ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Deze aanvraag loopt momenteel nog.

#### *Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland*

Voor de ontwikkeling wordt geen toename van de stikstofdepositie verwacht. Een Aeriusberekening is niet noodzakelijk. Andere effecten op de Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer en het Natuurnetwerk Nederland zijn niet te verwachten. Er is 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 is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor advies. Het advies is vervolgens in voorliggende ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

### Waterberging

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier moet bij een toename van meer dan 800 m<sup>2</sup> 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.

Omdat er sprake is van vervanging van bestaande bebouwing en het verharde oppervlak slechts beperkt toeneemt blijft de verhardingstoename ver onder de grens van 800 m<sup>2</sup>, zodat compensatie hier niet aan de orde is.

### Beheer en onderhoud

Aan de west en noordoost kant van het plangebied liggen twee primaire watergangen. Deze zijn in eigendom, beheer en onderhoud van het hoogheemraadschap. De oever ligt bij de aangrenzende eigenaar. Uit praktijkbeschouwingen blijkt dat de beschoeiing in niet al te beste staat verkeerd. We zien graag dat deze wordt meegenomen met de vernieuwing van het plangebied. Uiteindelijk zal de beschoeiing en bijbehorende onderhoudsverantwoordelijkheid overgedragen worden aan de nieuwe eigenaren. Het hoogheemraadschap adviseert dit duidelijk naar de toekomstige bewoners te communiceren.

### Waterkwaliteit

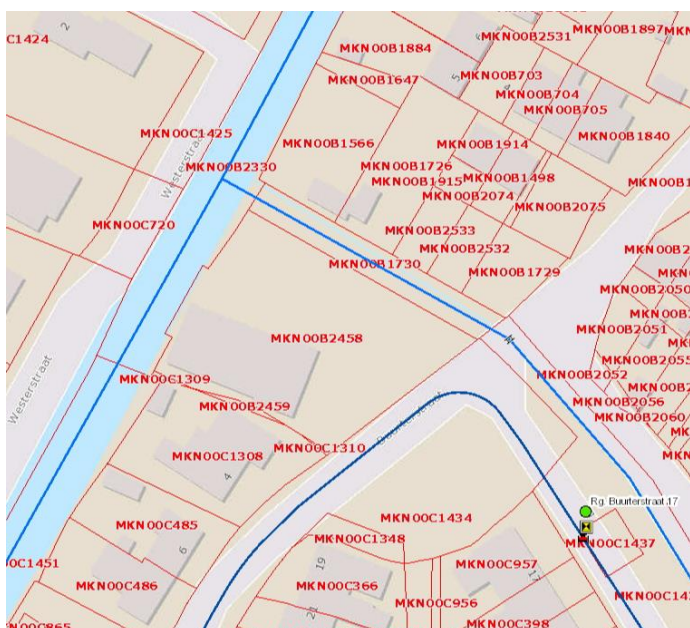
Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Om de RWZI's te ontlasten en bij hevige regenval overstorten te voorkomen heeft het hoogheemraadschap het uitgangspunt dat huishoudelijk afvalwater en hemelwater van schone oppervlakken, gescheiden worden.. Het dakwater 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, verwachten we dat deze bij de inrichting worden aangesloten op het gemeentelijke riolering.

#### *Persleiding Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier*

Grenzend aan het plangebied ligt onder de Buurterstraat een persleiding van het hoogheemraadschap (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: persleiding onder de Buurterstraat

#### Grondwater

Het bouwplan 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). Er bevinden zich geen wegen in de directe omgeving met een geluidszone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, die van invloed op dit project zouden kunnen zijn. Wonen is al mogelijk volgens het bestemmingsplan. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

#### 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 februari 2017 een door onderzoeksbureau Bodem Belang BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

Tijdens het onderzoek zijn in de bovengrond lichte verhogingen aan kwik, lood en zink gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarden. In de ondergrond zijn lichte verhogingen aan kwik, lood, zink en PAK aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden. In het grondwater overschrijdt de concentratie aan barium de streefwaarde. De oorzaak van de lichte verhogingen is niet eenduidig aan te geven.

De aangetoonde gehalten overschrijden de betreffende achtergrondwaarden en streefwaarden, maar blijven beneden de betreffende toetsingswaarden voor nader onderzoek. Voor een nader onderzoek bestaat geen aanleiding.

Er is vanuit milieuhygiënische oogpunt vooralsnog geen bezwaar voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Na de sloop is er mogelijk nog een aanvullend onderzoek noodzakelijk ter plaatse van de voormalige bebouwing. Indien er in de te slopen panden meer dan 35 m<sup>2</sup> asbesthoudend materiaal zit dan is een asbest in grond onderzoek conform NEN 5707 eveneens na de sloop noodzakelijk.

##### *Asbest*

Op 23 februari 2017 is door onderzoeksbureau Adebo milieu advies een asbestinventarisatie uitgevoerd (zie bijlage). Hierbij is het gehele gebouw onderzocht en werd geconcludeerd, dat het gebouw geschikt is voor totaalsloop, zoals nu is gepland.

#### 5.5. Cultuurhistorie

De projectlocatie ligt binnen het beschermd dorpsgezicht Marken. De beschermingswaarde ligt met name in de karakteristieke terpen, de woningen (gedeeltelijk) op palen gebouwd en de open ruimte daartussen. De projectlocatie ligt aan de voet van de werf van de Kerkbuurt. Bij de uitwerking van het plan is rekening gehouden met de waarde van het beschermde dorpsgezicht.

De Monumenten- en welstandscommissie Waterland concludeerde eerder dat het initiatief zorgvuldig is ontworpen en het beoogde volume recht doet aan de ligging binnen het beschermd dorpsgezicht. In eerder advies van de Monumenten- en welstandscommissie Waterland is op grote lijnen positief geadviseerd. Wel is de aandacht gevraagd voor massa en materiaalgebruik. Voorgesteld werd om de plint geheel in metselwerk uit te voeren zodat de massa meer genuanceerd overkomt. Ook kunnen de twee bouwdelen minder identiek worden uitgevoerd. Hiermee kan het totaalbeeld meer eigenheid krijgen. Er is al meermaals overleg met Welstand geweest en de verkregen adviezen van de commissie zijn in de aanvraag verwerkt.

## 5.6. Archeologie

De Archeologienota Waterland 2011, alsmede het bestemmingsplan Marken 2013, vereist op deze locatie archeologisch onderzoek bij plannen groter dan 2.500m<sup>2</sup> aan nieuwe bebouwing. Een archeologisch onderzoek is hier dus niet aan de orde.

## 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'). Vooropgesteld moet worden dat de in het project voorziene woonfunctie al is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan en de aanvaardbaarheid op onder meer het verkeersgebied bij de vaststelling van het bestemmingsplan al vast is komen te staan.

In de bestaande situatie is circa 200 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte op de begane grond aanwezig. Op de verdieping is daarnaast nog ruimte voor een woning. Dat resulteert in circa 15 mvt/etmaal.

In de nieuwe situatie worden er 8 woningen gerealiseerd. Dat resulteert in circa 35 mvt/etmaal.

In totaal neemt het aantal verkeersbewegingen met 20 mvt/etmaal beperkt toe ten opzichte van de bestaande situatie. In totaal gaat het om een toename van gemiddeld circa 0,8 mvt/uur. Deze toename is verwaarloosbaar en kan zonder meer op de bestaande wegen veilig worden afgewikkeld.

## 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 CROW online-rekentool resulteer voor 'huur etage midden' en 'Gemeente Waterland en rest bebouwde kom' in volgend parkeerbehoefte:

Parkeren	
minimaal	8 parkeerplaatsen
maximaal	14 parkeerplaatsen

uitvoer pdf

Nieuwe berekening

Terug naar Mijn CROW

Toepassing van de tabellen uit het CROW resulteert in een behoefte van minimaal 8 en maximaal 14,4 parkeerplaatsen (zie hieronder 'niet stedelijk en rest bebouwde kom'):

huur, etage, midden/goedkoop									
	Parkeerkencijfers (per woning)								aandeel bezoekers
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0.6	1.4	0.7	1.5	0.8	1.6	1.0	1.8	0.3 pp per woning
sterk stedelijk	0.6	1.4	0.7	1.5	0.9	1.7	1.0	1.8	
matig stedelijk	0.7	1.5	0.8	1.6	1.0	1.8	1.0	1.8	
weinig stedelijk	0.7	1.5	0.8	1.6	1.0	1.8	1.0	1.8	
niet stedelijk	0.7	1.5	0.8	1.6	1.0	1.8	1.0	1.8	

Volgens het parkeerbeleid van Waterland wordt de gemiddelde parkeerbehoefte gehanteerd. Dat is dus hier 11 parkeerplaatsen (zoals ook in eerdere plannen opgenomen).

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.

Geen van de genoemde varianten past echter bij de onderhavige situatie. Hier worden namelijk 8 volwaardige parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (geen oprit of garage). Hierdoor moet het berekende aantal parkeerplaatsen dan ook 1,0 parkeerplaats per gerealiseerde parkeerplaats zijn.

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*

In de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken om 11 parkeerplaatsen te realiseren en deze zijn in de eerste planvorming ook mee genomen, deels aan de straat en deels op eigen terrein.

Vervolgens is het participatietrject in de vorm van informatieavonden ingegaan. Tijdens deze gesprekken zijn diverse wensen naar voren gekomen, onder andere ook het parkeren. De voorkeur van omwonenden was om de parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het zicht te realiseren. Door het gebouw meer te positioneren in het midden van het kavel is aan de wens tegemoet gekomen. Door de verplaatsing van de positie van het nieuwe gebouw is de afstand tot het buurperceel groter geworden een heeft de buurvrouw die direct tegenover woont meer doorzicht gekregen tussen beide woningen. Het in gezamenlijk overleg verschuiven van het gebouw op het kavel en het op wens van de omwonenden verplaatsen van de parkeerplaatsen naar binnen het terrein heeft geleid tot 8 parkeerplaatsen.

Op dat moment waren er 4 verschillende situaties op tafel. Hierop heeft de gemeente aangegeven om deze vier te bespreken met de Eilandraad. De keuze is gegeven aan de Eilandraad. Tijdens dit overleg met de Eilandraad is unaniem gekozen voor de nu voorliggende situatie met 8 parkeerplaatsen.

Gezien de beoogde doelgroep voor de woningen (ouderen), kan gemotiveerd worden dat deze groep over het algemeen in bezit is van maximaal 1 auto en dat daarom afgeweken kan worden van het parkeerbeleid. Voorwaarde is dat per nieuwe woning slechts voor één kenteken een inrit/parkeervergunning wordt verleend en dat bezoekersparkeren plaatsvindt op het centrale parkeerterrein (via een bezoekerspas).

## 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 m<sup>2</sup> 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 groot. In een gemengd gebied is het voorkomen van woningen en (lichte) bedrijvigheid naast elkaar, zoals de horecainrichting aan de overkant, normaal en acceptabel.

## 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 8 woningen. De woonfunctie is op grond van het geldende bestemmingsplan al toegelaten. De afwijkingen van het bestemmingsplan leiden niet tot de vestiging van nieuwe functies of het toevoegen van relevante volumes. 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.

## **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 omgevingsvergunning zijn verzekerd via de legesverordening van de gemeente Waterland.

Ten behoeve van de ontwikkeling heeft een planschaderisicoanalyse aangetoond dat er geen planschade wordt verwacht. Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin tevens planschade en verhaal van de kosten is vastgelegd. Het plan is hierdoor economisch uitvoerbaar.

### **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het planvormingsproces is al in een vroeg stadium contact gezocht met de Eilandraad. Er is overleg gevoerd en er is een buurtavond georganiseerd. Hierbij zijn drie opties voor de nieuwbouw gepresenteerd, waarbij de locatie van het gebouw en de oplossing van de bergingen en het parkeren verschillen. Uiteindelijk heeft de Eilandraad op 12 juli 2018 voor de nu voorliggende planoptie een voorkeur uitgesproken.

In het kader van de te voeren uitgebreide procedure zal het ontwerp van de omgevingsvergunning met deze ruimtelijke onderbouwing gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Een ieder wordt in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Na besluit staat beroep en hoger beroep open.