

Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving

Project	Buurterstraat 19 te Marken
Status	Definitief
Projectnummer	25307
Kenmerk	25307.goffo
Datum	88 januari 2026
Auteur	R. [REDACTED] BSc
Controle	mr. A. [REDACTED]



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging projectgebied	5
1.3	Te doorlopen vergunningprocedure	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Beschrijving van het project en zijn omgeving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Toetsing omgevingsplan	10
3	Beleidskader en toetsing daaraan	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	22
4	Omgevingskwaliteit	26
4.1	Ruimtelijke inpassing en welstand	26
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.3	Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen	30
4.4	Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder voor duurzame verstedelijking	31
5	Aspecten fysieke leefomgeving	33
5.1	Milieuzonering	33
5.2	Bodem	34
5.3	Externe veiligheid	35
5.4	Geluid	37
5.5	Geur	38
5.6	Gezondheid	38
5.7	Licht	38
5.8	Lucht	39
5.9	Milieueffectrapportage	40
5.10	Mobiliteit	41
5.11	Natuur	43
5.12	Waterbelang	45
6	Beschrijving uitvoerbaarheid	48
6.1	Economische uitvoerbaarheid	48
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7	Conclusie <i>etfal</i>	49

Bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek (Kwinfra, 2020)
- 2 Stikstofdepositieberekening (MBH Consult, 2025)
- 3 Omgevingsscan Natuur (MBH Consult, 2025)
- 4 Verslag bewonersbijeenkomst Buurterstraat 19 (Stichting Eilandraad Marken, 2025)

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

In opdracht van W3 Architecten heeft Mees Ruimte & Milieu een *goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving* (hierna: *goffo*) opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van drie woningen ter plaatse van de Buurterstraat 19 te Marken. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende omgevingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

1.2 LIGGING PROJECTGEBIED

Het projectgebied is gelegen aan de Buurterstraat 19 te Marken. De projectlocatie staat kadastraal bekend als MKN00-C-366 (Marken). Op figuur 1 is de ligging van het projectgebied weergegeven. Aan de westzijde wordt de projectlocatie begrensd door de Buurterstraat, met daarachter woningen. Ten zuiden en oosten van het projectgebied bevinden zich woningen met tuinen, terwijl aan de noordkant van het projectgebied een groenstrook met een parkeerplaats grenst.

Figuur 1. Luchtfoto projectgebied (bron: QGIS, eigen bewerking)



1.3 TE DOORLOPEN VERGUNNINGPROCEDURE

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning voor een 'buitenplanse omgevingsplan activiteit' (hierna: BOPA). Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivering om af te wijken van het geldende omgevingsplan, de zogenoemde '*goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving*' (hierna: *goffo*). Voorliggende rapportage betreft de *goffo*, waarin wordt gemotiveerd dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (hierna: *etfal*).

1.4 LEESWIJZER

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Het betreft de onderbouwing waarom sprake is van een *etfal*. De hiernavolgende hoofdstukken zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: in dit hoofdstuk wordt het project (de beoogde ontwikkeling) beschreven en vindt toetsing aan het geldende omgevingsplan plaats.
- Hoofdstuk 3: in dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders beschouwd en wordt de ontwikkeling hieraan getoetst.
- Hoofdstuk 4: dit hoofdstuk betreft een beschrijving van de omgevingskwaliteit, waarbij onder meer de stedenbouwkundige inpassing, archeologie en cultuurhistorie aan bod komen.
- Hoofdstuk 5: dit hoofdstuk betreft een beschrijving van de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waar omgevingsaspecten zoals bodem, geluid en gezondheid aan bod komen.
- Hoofdstuk 6: in dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het project beschreven.
- Hoofdstuk 7: dit hoofdstuk betreft de conclusie ten aanzien van de *etfal*.

2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING

2.1 HUIDIGE SITUATIE

De projectlocatie is gelegen aan de Buurterstraat 19 te Marken en heeft een perceeloppervlakte van 249 m². In het huidige pand is de begane grond horeca ingericht ten behoeve van horeca en is op de verdiepingen een bedrijfswoning gesitueerd.

Tegen de achterzijde van het gebouw staat in de huidige situatie een schuur. Rondom het gebouw ligt verharding met aan de perceelgrenzen een heg. Op figuur 2 en 3 is de huidige situatie van het projectgebied weergegeven.

Figuur 2. Huidige situatie (bron: Google Maps)



Figuur 3. Huidige situatie (bron: W3 Architecten, 22 september 2025)

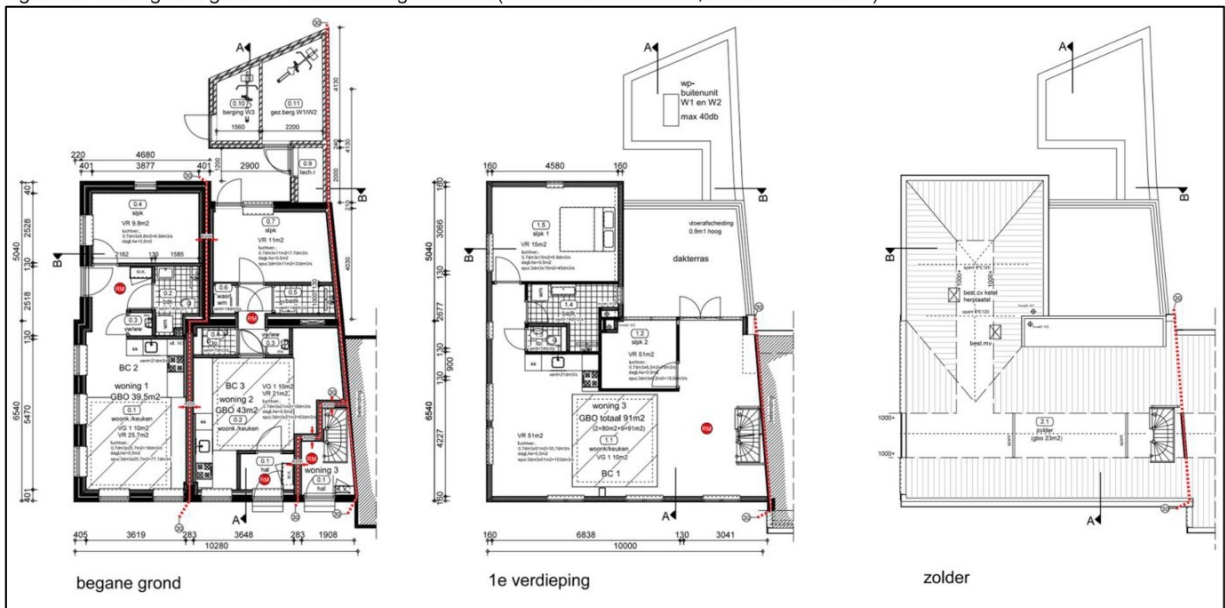


2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Programma en maatvoering

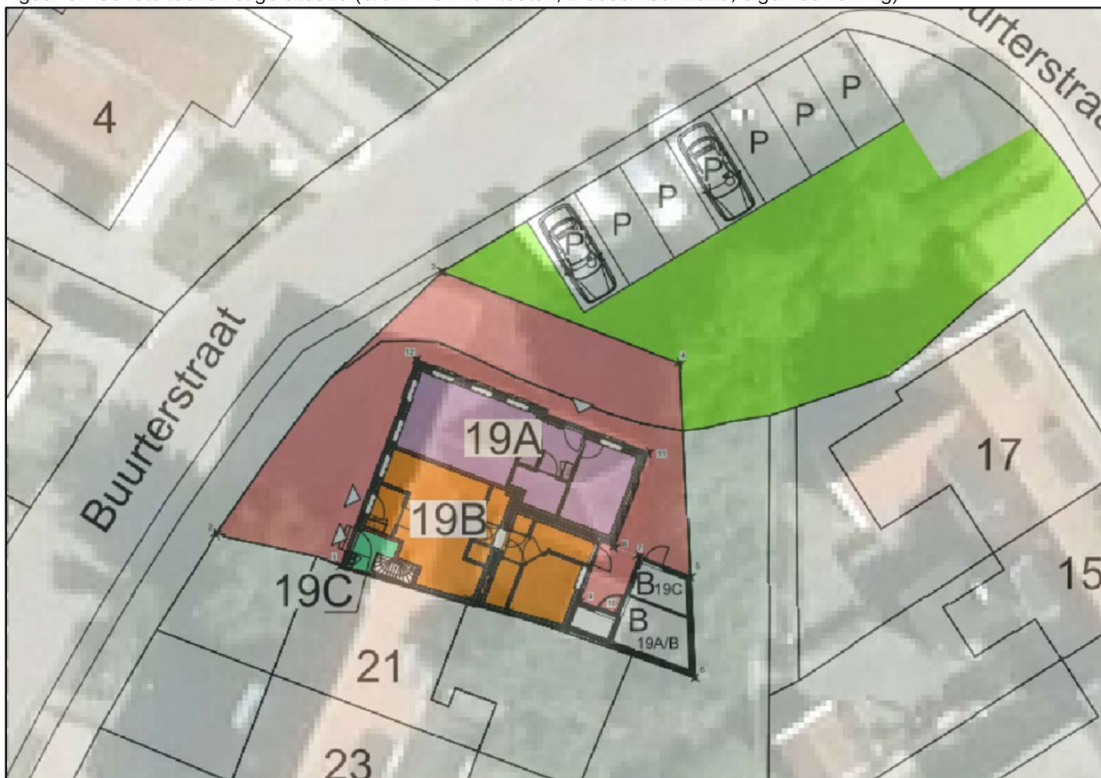
Het doel is om de bestaande bebouwing aan de Buurterstraat te transformeren, zodat in de bebouwing drie reguliere koopwoningen gerealiseerd kunnen worden. Dit betekent dat de reeds bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning en twee extra woningen worden toegevoegd. De goot- en nokhoogte van de bestaande bebouwing blijft gelijk. Op de begane grond komen twee appartementen met één slaapkamer. Deze appartementen hebben een gebruiksvloeroppervlak (GBO) van circa 39,5 m² en circa 43 m². Op de eerste verdieping wordt een woning gerealiseerd van circa 91 m² GBO. Deze woning heeft twee slaapkamers. Op figuur 4 zijn de plattegronden van de toekomstige woningen weergegeven.

Figuur 4. Plattegrond gebouw in toekomstige situatie (bron: W3 Architecten, 2 december 2025)



De dakopbouw van het platte dak boven de slaapkamer van het appartement op Buurterstraat 19B wordt vernieuwd, waardoor hierop een dakterras gerealiseerd kan worden ten behoeve de woning op de eerste verdieping. De schuur achter de woning wordt gesloopt en hiervoor in de plaats komen bergingen voor de bewoners van de appartementen op de begane grond. Deze bergingen hebben bij elkaar een BVO van maximaal 16 m². De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling kan worden opgelost op de in het noordoosten gelegen parkeerplaats. In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op mobiliteit en parkeren.

Figuur 5. Schets toekomstige situatie (bron: W3 Architecten, 2 december 2025, eigen bewerking)



Op figuur 6 zijn de aanzichten van het gebouw in de toekomstige situatie weergegeven.

Figuur 6. Aanzicht gebouw in toekomstige situatie (bron: W3 Architecten, 2 december 2025)



Tot slot geldt dat op het dak zonnepanelen worden toegepast en de woningen worden voorzien van warmtepompen.

Ruimtelijke inpassing

Voor de realisatie van beoogde ontwikkeling vindt geen sloop plaats en wordt geen nieuwbouw gerealiseerd. Het pand wordt daarentegen volledig gerenoveerd, waarbij de bestaande bouwmassa behouden blijft. Het pand wordt hiermee hersteld in oude stijl, waarmee verdere verloedering van het pand wordt tegengegaan. Zo worden de kozijnen op de begane grond vervangen en worden er ramen toegevoegd. Ook wordt er gevelbekleding aangebracht, onder andere door houten betimmering.

2.3 TOETSING OMGEVINGSPLAN

In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de (voormalig geldende) bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan en de bruidsschat. Voor de voorgenomen ontwikkeling is de toets aan de (voormalig geldende) bestemmingsplannen relevant. Deze worden hieronder nader besproken.

2.3.1 Bestemmingsplan “Marken 2013”

Het bestemmingsplan “Marken 2013” is vastgesteld door de gemeenteraad van Waterland op 11 april 2013 en voorziet in een volledig herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor bijna geheel Marken. Op basis van het bestemmingsplan ‘Marken 2013’ kent de projectlocatie de bestemming ‘Horeca’, ‘Groen’, ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Aardkundig’.

Ter plaatse van de bestemming ‘Horeca’ is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwd mag worden tot een maximum goothoogte van 5,4 meter en een maximum bouwhoogte van 7,8 meter. Daarnaast geldt binnen de bestemming ‘Horeca’ de functieaanduiding ‘horeca van categorie I’. Ook zijn de gronden met de bestemming ‘Horeca’ bestemd voor bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mantelzorg en kleinschalig toeristisch overnachten.

Op figuur 7 is een uitsnede van de verbeelding met daarop de projectlocatie weergegeven, waarna de beoogde ontwikkeling aan de hierboven benoemde bestemmingen binnen het bestemmingsplan ‘Marken 2013’ wordt getoetst.

Figuur 7. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Marken 2013' (bron: QGIS, eigen bewerking)



Toets aan het bestemmingsplan

Op de projectlocatie zijn conform het geldende bestemmingsplan bedrijfsgebouwen en overkappingen met bijbehorende terrassen ten behoeve van horecabedrijven in categorie I alsmede III toegestaan (op basis van de bestemming 'Horeca' met functieaanduiding 'horeca van categorie I'). De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie reguliere woningen en is derhalve in strijd met de bestemming 'Horeca' en daarbij behorende functieaanduiding.

Er doet zich geen strijdigheid met de bouwregels voor, omdat de woningen worden voorzien in de bestaande bebouwing. De goot- en nokhoogte blijven daarmee gelijk aan de bestaande situatie en er wordt, met uitzondering van de bergingen, niet buiten het bouwvlak gebouwd. Voor de te realiseren bergingen geldt dat deze niet zijn toegestaan buiten het bouwvlak en binnen de bestemming 'Horeca'. De realisatie van bergingen is zodoende ook strijdig met de geldende bestemming- en bouwregels.

Verder geldt dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een dakterras. Op grond van artikel 35.1 geldt dat:

- een dakterras aan de voorzijde van een woonhuis niet is toegestaan;
- een dakterras op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet is toegestaan;
- een dakterras dient te worden omsloten door een hekwerk van 1,20 m hoogte. Dit hekwerk dient binnen de dakrand te worden geplaatst.

Het dakterras wordt aan de achterzijde van de woning gerealiseerd, op het hoofdgebouw en wordt omsloten door een hekwerk van minimaal 1,20 meter hoogte dat wordt geplaatst binnen de dakrand. Derhalve is de realisatie van het dakterras toegestaan volgens het bestemmingsplan.

Voor de aanwezige dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Aardkundig' geldt het volgende. Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt dat voor bouwwerken waarbij

grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld plaatsvinden, aangetoond moet worden dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn en/of deze niet worden geschaad en/of dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord. De voorgenomen ontwikkeling voorziet enkel in grondroerende werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de bergingen. Deze bergingen hebben een oppervlak van in totaal 16 m². Derhalve worden geen grondroerende werkzaamheden verricht over een oppervlak groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 meter onder maaiveld. Een omgevingsvergunning en daarbij behorende onderzoeksplicht is derhalve niet aan de orde. Ook doet zich geen strijd met het bestemmingsplan op dit onderdeel voor.

Voor de bestemming 'Waarde – Aardkundig' geldt dat deze gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de aardkundige waarden. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het dempen en/of graven van sloten en/of andere waterlopen en/of – partijen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in het dempen en/of graven van sloten, waterlopen of waterpartijen. Er is dus geen sprake van strijd met het bestemmingsplan op dit onderdeel.

Uit voorgaande toets aan het bestemmingsplan "Marken 2013" volgt dat de voorgenomen ontwikkeling op de volgende onderdelen in strijd is met het bestemmingsplan:

1. de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie reguliere woningen en is derhalve in strijd met de bestemming 'Horeca' en daarbij behorende functieaanduiding 'horeca van categorie I'.
2. voor de te realiseren bergingen geldt dat deze niet zijn toegestaan buiten het bouwvlak en binnen de bestemming 'Horeca'. De realisatie van bergingen is zodoende ook strijdig met de geldende bestemming- en bouwregels.

Om de hiervoor genoemde strijdigheden op te heffen wordt een planologische procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning voor een BOPA.

2.3.2 Bestemmingsplan "Waterland – Parapluplan 2018"

Het bestemmingsplan "Waterland – Parapluplan 2018" is vastgesteld door de gemeenteraad van Waterland op 7 juni 2018. Dit bestemmingsplan voorziet in een eenduidige regeling ten aanzien van het voorzien in voldoende parkeer- en laad- en losruimte, de reparatie van diverse omissies in diverse Waterlandse bestemmingsplan en een generieke regeling voor generatiewonen.

Toets aan het bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – Bestemmingsplan Marken 2013'. Hiervoor geldt dat het bestemmingsplan "Waterland – Parapluplan 2018" voorziet in een wijziging van de bestemmingen 'Wonen – 1' en 'Waarde – Archeologie 3'. De projectlocatie kent deze bestemmingen niet en zodoende kan nadere toetsing aan deze artikelen achterwege blijven.

Voor wat betreft de generieke regeling voor generatiewonen geldt dat de voorgenomen ontwikkeling hier niet mee in strijd is. Voor de regeling ten aanzien van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid geldt dat in paragraaf 5.10 van deze *goflo* aan het meest recente parkeerbeleid van de gemeente wordt getoetst. Vooruitlopend hierop kan gesteld worden dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Strijdigheid met het bestemmingsplan "Waterland – Parapluplan 2018" is derhalve niet aan de orde.

2.3.3 Bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan voorbereidingsbesluit staalslakken en grondstabilisatie Waterland"

Het bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan voorbereidingsbesluit staalslakken en grondstabilisatie Waterland" is vastgesteld op 15 juli 2025 door de gemeenteraad van Waterland. Aanleiding voor het TAM-omgevingsplan was de ongewenste toepassing van staalslakken en grootschalige grondstabilisatie, zonder dat het bevoegd gezag hiervan vooraf op de hoogte werd gesteld en actief kon toezien op de juiste manier van toepassen.

Toets aan het bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling betreft de transformatie en renovatie van de huidige bebouwing naar drie woningen. Voor de voorgenomen ontwikkeling worden derhalve geen staalslakken of grondstabilisatie toegepast. Derhalve zijn er geen strijdigheden met het bestemmingsplan.

2.3.4 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object. De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, luchthavens (bijvoorbeeld Luchthavenindelingsbesluit), waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden.

De projectlocatie is niet binnen een of meerdere beperkingengebieden gelegen. Dit aspect zal derhalve niet nader behandeld worden in voorliggende onderbouwing.

3 BELEIDSKADER EN TOETSING DAARAAN

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

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

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de NOVI is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken & identiteit;
3. Afwentelen voorkomen.

3.1.1.1 Relatie tot de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal drie woningen. Deze ontwikkeling levert een (beperkte) bijdrage aan het nationaal belang om zorg te dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften zoals benoemd in nationaal belang 5. De nationale belangen leveren verder geen beperkingen en/of belemmeringen op voor de ontwikkeling op de projectlocatie.

3.1.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de nationale belangen zoals benoemd in de NOVI.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan onder meer regels over omgevingswaarden, instructieregels en beoordelingsregels. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

3.1.2.1 Relatie tot de ontwikkeling

Hoofdstuk 8 van het Bkl bevat beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen. Deze beoordelingsregels gelden voor omgevingsvergunningen waarvoor het Rijk de vergunningplicht bepaalt in de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving of het Besluit bouwwerken leefomgeving. Beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen waarvoor decentrale overheden de vergunningplicht bepalen staan in het omgevingsplan, de waterschapsverordening of de omgevingsverordening. In relatie tot de onderhavige ontwikkeling geldt dat de gemeente het bevoegde gezag is. In het Bkl zijn specifieke beoordelingsregels voor een aanvraag omgevingsvergunning (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit opgenomen (artikel 8.0b t/m 8.0e Bkl). Artikel 8.0b, eerste lid Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies over omgevingsplannen het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De toets aan deze instructieregels vindt plaats in de paragrafen waarin de desbetreffende omgevingsaspecten worden behandeld.

Op basis van het Bkl ligt de projectlocatie in de gebiedsaanwijzing 'Gebieden waar windturbines het militaire radarbeeld kunnen verstoren' en de gebiedsaanwijzing 'Gebieden waar windturbines het militaire radarbeeld kunnen verstoren (RG)'. Op basis van de regels behorende bij deze gebiedsaanwijzingen, mag een omgevingsplan voor een dergelijk gebied niet toelaten dat:

- a. binnen een straal van 15 km vanaf de radar bouwwerken worden gebouwd die de maximale hoogte van bouwwerken, bedoeld in de tabel in bijlage XIV, onder E, overschrijden; en
- b. binnen een straal van 15 tot 75 km vanaf de radar windturbines worden gebouwd met een tiphoogte die de maximale hoogte van windturbines, bedoeld in de tabel in bijlage XIV, onder E, overschrijdt.

Voor sub a geldt dat hierin verwezen wordt naar de radarstations. Aangezien de projectlocatie enkel gelegen is in de gebiedsaanwijzingen 'Gebieden waar windturbines het militaire radarbeeld kunnen verstoren' en 'Gebieden waar windturbines het militaire radarbeeld kunnen verstoren (RG)' hoeft aan sub a niet getoetst te worden. De regel uit sub a is immers enkel van toepassing op de gebiedsaanwijzing 'gebieden waar bouwwerken het militaire radarbeeld kunnen verstoren'. Daarnaast voorziet de voorgenomen ontwikkeling niet in windturbines. Zodoende wordt voldaan aan sub b.

De projectlocatie is verder gelegen in de gebiedsaanwijzing 'Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra'. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een datacentra en zodoende vormt de instructieregel geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.2.2 Conclusie

De instructieregels uit het Bkl vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door de Provinciale Staten vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat strategische keuzes voor de lange termijn, welke tot uiting komen in ambities en doelen. Deze zijn gekozen met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren. De provincie wenst zo in te spelen op veranderingen en transities in het ruimtelijke domein die tijd nodig hebben om tot uiting te komen. De visie ziet op het 'waarom' en op hoofdlijnen op het 'wat'. Onder de hoofdambitie 'balans tussen economische groei en leefbaarheid', zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn

uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie biedt inzicht in de algemene ontwikkelprincipes voor de gehele provincie om zo tot een hoge leefomgevingskwaliteit te komen. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Bovenstaande hoofdambitie werkt zich uit in een aantal ambities, hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen ambities voor de leefomgeving zelf en ambities voor het gebruik van de leefomgeving. Deze ambities worden op diens beurt nader uitgewerkt in doelstellingen.

3.2.1.1 Relatie tot de ontwikkeling

De beoogde herontwikkeling van de bestaande bebouwing tot drie woningen sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie NH2050. De provincie Noord-Holland stuurt in de visie op een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij bestaande bebouwing waar mogelijk wordt benut voor nieuwe functies. Door transformatie van een bestaand horecapand dat al ruim 20 jaar niet meer voor die functie wordt gebruikt, wordt bijgedragen aan de ambitie om binnen bestaand stedelijk gebied te verdichten, zonder extra beslag te leggen op het open landschap dat voor Marken en haar omgeving zo kenmerkend is.

De Omgevingsvisie NH2050 benadrukt daarnaast het belang van een toekomstbestendige en gevarieerde woningvoorraad. Met de toevoeging van drie compacte woningen wordt invulling gegeven aan de behoefte aan kleinere woonvormen in kernen zoals Marken. Het hergebruik van bestaande bebouwing draagt tegelijkertijd bij aan klimaatadaptief en duurzaam ruimtegebruik: het minimaliseert de milieubelasting en beperkt nieuwe verharding of verandering van waterhuishouding.

3.2.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie NH2050.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2022

De Omgevingsverordening NH2022 vertaalt de ambities, ontwikkelprincipes en de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050. In de Omgevingsverordening NH2022 zijn daarnaast de provinciale regels over de fysieke leefomgeving opgenomen. De Omgevingsverordening NH2022 is opgebouwd uit artikelen die toezien op het gehele grondgebied en specifieke werkingsgebieden.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De Omgevingsverordening NH2022 is opgebouwd uit artikelen die toezien op het gehele grondgebied en specifieke werkingsgebieden. Hieronder wordt de relatie van de werkingsgebieden tot de voorgenomen ontwikkeling nader beschouwd. Na de toetsing aan de bepalingen behorende bij de specifieke werkingsgebieden, wordt getoetst aan de regels die gelden voor het gehele grondgebied van de provincie Noord-Holland.

Specifieke werkingsgebieden

Op basis van de Omgevingsverordening NH2022 is de projectlocatie in zes gebiedsaanwijzingen gelegen. Hieronder wordt een toelichting gegeven op deze gebiedsaanwijzingen en de relatie tot de ontwikkeling beschreven.

Gebiedsaanwijzing 'Datacenters uitgesloten'

Op basis van artikel 6.32b mogen binnen deze gebiedsaanwijzing geen nieuwe datacenters met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 2.000 m² en een elektrisch aansluitvermogen van meer dan 5 MVA worden opgericht. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de oprichting van een datacenter. Nadere toetsing aan artikel 6.32b kan derhalve achterwege blijven. Een strijdigheid met dit artikel doet zich niet voor.

Gebiedsaanwijzing 'Foerageergebieden'

Op basis van artikel 4.8 lid 6 geldt dat binnen deze gebiedsaanwijzing geen vergunningsvrije schadebestrijding mogelijk is. Met deze gebiedsaanwijzing wordt bescherming en voedsel geboden aan trekganzen en kunnen deze dieren (grauwe, kol-, brand- en rotganzen) voldoende conditie opbouwen om aan de trek terug te beginnen. Om dit te bereiken is afschot ter ondersteuning van verjaging binnen de begrenzing van de foerageergebieden niet toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in (vergunningvrije) schadebestrijding binnen een foerageergebied. Nadere toetsing aan artikel 4.8 kan derhalve achterwege blijven. Een strijdigheid met dit artikel doet zich niet voor.

Gebiedsaanwijzing 'Natura2000-bufferzone'

Paragraaf 4.2.1 bevat de aanwijzing van gevallen als bedoeld in artikel 11.18 van het Besluit activiteiten leefomgeving, waarvoor geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit is vereist. Als gevallen als bedoeld in artikel 11.18 van het Besluit activiteiten leefomgeving binnen de werkingsgebieden Natura 2000 en Natura 2000-bufferzone worden aangewezen de activiteiten en categorieën van activiteiten die genoemd zijn in bijlage 4 van de Omgevingsverordening, tenzij aan deze activiteiten beperkingen zijn gesteld in een door Gedeputeerde Staten vastgesteld beheerplan Natura 2000.

De voorgenomen ontwikkeling betreft geen Natura 2000-activiteit en is ook niet als zodanig aangewezen in bijlage 4 van de Omgevingsverordening, dus toetsing kan achterwege blijven. Strijdigheid met de artikelen in paragraaf 4.2.1 is niet aan de orde.

Gebiedsaanwijzing 'Ontgrondingen'

Afdeling 4.5 van de Omgevingsverordening (bestaande uit artikel 4.56 t/m 4.58) stelt regels met het oog op het vrijstellen van activiteiten waarvoor vanwege het doel of de omvang van de ontgraving geen vergunningplicht geldt. Er worden in de artikelen 4.57 en 4.58 aanvullingen geformuleerd op de vrijstellingen zoals geformuleerd in artikel 16.7 van het Besluit activiteiten leefomgeving. De volgende activiteiten zijn onder meer vrijgesteld:

- het bouwen, in stand houden of slopen van een bouwwerk;
- het treffen van een maatregel uit een omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als:
 - o de locatie van ontgraving is opgenomen in dat plan, dat besluit of die vergunning;
 - o grondlagen dieper dan 3 m onder het oorspronkelijke maaiveld ongemoeid blijven; en
 - o niet meer dan 10.000 m³ grond wordt ontgraven.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een ontgraving. Nadere toetsing aan artikel 4.58 kan derhalve achterwege blijven.

Gebiedsaanwijzing 'Peilbesluit'

Artikel 6.91 betreft een instructieregel van de provincie aan het waterschap. De instructieregel ziet toe op het vaststellen van een peilbesluit. Omdat het een instructieregel aan het waterschap betreft, kan toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan deze instructieregel achterwege blijven.

Gebiedsaanwijzing 'Regionale verdrinkingsreeks regio IJsselmeergebied'

Artikel 6.92a bepaalt de rangorde bij waterschaarste voor de regionale wateren in de regio IJsselmeergebied. De rangorde voor waterschaarste is niet van invloed op de voorgenomen ontwikkeling. Nadere toetsing aan dit artikel kan daarom achterwege blijven.

Regels voor het gehele grondgebied

Op grond van artikel 6.13 lid 1 kan een omgevingsplan uitsluitend voorzien in nieuwe stedelijke functies (te weten functies die verband houden met wonen, bedrijven, voorzieningen, stedelijk water en stedelijk groen) als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken. Het eerste lid is niet van toepassing op ontwikkelingen met de functie wonen tot en met 25 woningen, voor zover gelegen buiten het werkingsgebied landelijk gebied. De projectlocatie is buiten het werkingsgebied

landelijk gebied gelegen en voorziet in de toevoeging van maximaal drie woningen. Nadere toetsing aan artikel 6.13 kan derhalve achterwege blijven en er doet zich geen strijdigheid met dit artikel voor.

Daarnaast dient getoetst te worden aan artikel 6.75. Artikel 6.75 lid 1 bepaalt dat een voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, de motivering een risicoanalyse van de aanwezige en de te verwachten klimaatrisico's binnen het plangebied moet bevatten. Hierbij worden over de volgende onderwerpen de risico's in beeld gebracht:

- a. wateroverlast;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte (watertekort en verzilting);
- e. natuurinclusiviteit en biodiversiteit; en
- f. ecologische en chemische waterkwaliteit.

Voor zover uit de risicoanalyse risico's naar voren komen, dienen maatregelen getroffen te worden ter voorkoming dan wel beperkingen van die risico's (artikel 6.75 lid 2). Op grond van artikel 6.75 lid 2 dienen de maatregelen te voldoen aan het basisveiligheidsniveau dat is genoemd in paragraaf 3.1 van het Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw. Hiervan kan worden afgeweken als de beperkte omvang of aard van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling daartoe aanleiding biedt (artikel 6.75 lid 4). De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie woningen binnen de bestaande bebouwing en de beperkte toevoeging van bebouwing à 8 m². Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling worden geen risico's ten aanzien van wateroverlast, overstroming, hitte, droogte, natuurinclusiviteit en biodiversiteit en de ecologische en chemische waterkwaliteit verwacht. Het treffen van maatregelen is dan ook niet aan de orde.

3.2.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de relevante bepalingen uit de Omgevingsverordening NH2022.

3.2.3 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

De Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 is op 31 maart 2020 door de Provinciale Staten vastgesteld en vormt de uitvoeringsagenda van het provinciale woonbeleid voor de komende jaren. De Woonagenda bouwt voort op de randvoorwaarden en ambitie uit de provinciale Omgevingsvisie NH2050, en vertaalt deze in concrete richting voor woningbouw, programmering en ruimtelijke ontwikkeling.

Het centrale doel van de Woonagenda is te zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Daartoe zijn twee speerpunten en bijbehorende richtinggevende principes geformuleerd:

1. Een woning voor iedereen:
 - a. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
 - b. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
 - c. De woningbouwprogrammering is regionaal en adaptief. De programmering houdt rekening met fasering en haalbaarheid, zodat de in het woonakkoord af te spreken regionale productiedoelstellingen kunnen worden gehaald.
 - d. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
 - e. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.

- f. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.
2. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie:
 - a. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap.
 - b. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, de natuur en de biodiversiteit, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. In de woonakkoorden maken we afspraken om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, actieve mobiliteit stimulerend, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen en dit vroegtijdig bij de locatiekeuze en planontwikkeling mee te nemen.

Daarnaast stelt de Woonagenda dat woningbouw onderdeel moet zijn van een integrale verstedelijkingsopgave. Ruimtelijke keuzes moeten plaatsvinden met oog voor zorgvuldig ruimtegebruik, versterking van kernen en steden, en regionale samenwerking via zogeheten woonakkoorden.

In de periode 2020–2025 beoogt de provincie hiermee de woningmarkt zodanig te sturen dat aanbod en vraag in balans komen, met oog voor diversiteit in woningtypen en doelgroepen, én met respect voor leefbaarheid, natuur en landschappelijke kwaliteit.

3.2.3.1 Relatie tot de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het provinciale uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik. De bestaande bouwmassa wordt behouden en hergebruikt, waarmee wordt voorkomen dat nieuwe bouwlocaties in het open en waardevolle landschap rondom Marken nodig zijn. Dit sluit aan bij het streven om via inbreiding en herbestemming de verstedelijkingsopgave te realiseren.

Daarnaast ondersteunt de ontwikkeling de ambitie om een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod te creëren. Met de toevoeging van drie (compacte) koopwoningen wordt bijgedragen aan het bieden van passende woonmogelijkheden voor verschillende doelgroepen, conform de provinciale doelstelling om de woningvoorraad beter te laten aansluiten op de diversiteit aan woonbehoeften.

Ook op het vlak van duurzaamheid en leefomgevingskwaliteit levert de herontwikkeling een positieve bijdrage. Het opknappen van een verouderd pand voorkomt verdere leegstand en draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van de bestaande bebouwde omgeving. Hiermee wordt een toekomstbestendige en zorgvuldig ingepaste woonfunctie gerealiseerd binnen het bestaande straatbeeld.

Tot slot sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij de provinciale inzet op een gezonde en leefbare leefomgeving. De locatie bevindt zich binnen de bestaande infrastructuur van Marken en de beschikbaarheid van parkeercapaciteit in de omgeving maakt het mogelijk de ontwikkeling in te passen zonder extra druk op de openbare ruimte.

3.2.3.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025.

3.2.4 Actieagenda Wonen en Versnellen woningbouw 2024 – 2028

De Actieagenda Wonen & Versnellen woningbouw 2024 – 2028 is opgesteld door de provincie Noord-Holland om Noord-Hollanders te helpen aan een fijne en betaalbare woning. In de actieagenda zijn vier actiethema's vastgesteld:

1. Versnellen van de woningbouw
2. Volkshuisvestingsprogramma's opstellen met concrete afspraken
3. Stimuleren van innovatie en toekomstbestendig wonen en bouwen
4. Monitoren en informeren

3.2.4.1 Relatie tot de ontwikkeling

In de Actieagenda zijn geen bindende afspraken / eisen opgenomen waaraan de voorgenomen ontwikkeling moet voldoen. De Actieagenda ziet met name in actiepunten voor de provincie en haar partners. Dit neemt niet weg dat de voorgenomen ontwikkeling een bijdrage kan leveren aan het versnellen van de woningbouw: het betreft immers een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de bestaande bebouwing wordt getransformeerd c.q. herontwikkeld naar drie woningen. Het betreft daarmee geen complexe gebiedsontwikkeling (die conform de Actieagenda doorgaans vertraging oplopen).

3.2.4.2 Conclusie

De Actieagenda vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland 2021-2025

Het Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland 2021–2025 is het resultaat van een samenwerkingsverband tussen de (destijds) acht gemeenten in de regio, waaronder de gemeente Waterland en de provincie Noord-Holland. Met dit akkoord is vastgelegd welke gezamenlijke opgaven en ambities er zijn voor de woningbouw, de woningvoorraad en de ruimtelijke ontwikkeling in de regio voor de periode 2021–2025.

Het Woonakkoord is opgebouwd rondom vier hoofdthema's met bijbehorende opgaven:

1. Nieuwbouw en woningbouwprogrammering:
 - Werken aan de eigen én regionale woningbehoefte
 - Zoveel als mogelijk binnenstedelijk bouwen, met ruimte voor uitzonderingen
 - Zoveel als mogelijk bouwen in de nabijheid van OV-knooppunten in de stadsharten
 - Versnellen van de woningbouwproductie
 - Werken aan stedelijke vernieuwing en leefbaarheid
2. De betaalbare voorraad:
 - Werken aan de gewenste ontwikkeling van de sociale woningvoorraad
 - Werken aan regionale woonruimteverdeling
3. Wonen en zorg:
 - Werken aan de huisvesting van senioren
 - Werken aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen
4. Duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulair bouwen:
 - Werken aan klimaatneutrale, klimaatadaptieve, circulaire en natuur- en landschapsvriendelijke nieuwbouw
 - Werken aan de opwekking van duurzame energie in de regio
 - Werken aan verduurzaming van bestaande woningvoorraad
 - Werken aan een gezonde leefomgeving

Een belangrijk kenmerk van het akkoord is dat nieuwbouw zoveel mogelijk binnen bestaande stedelijke centra en dorpskernen moet plaatsvinden. Dit moet bijdragen aan behoud van landschappelijke en natuurwaarden, en voorkomen dat er onnodige druk ontstaat op het open landschap.

De regio heeft in het akkoord een substantiële plancapaciteit afgesproken: tot 2024 is er ruimte voor circa 16.700 woningen, en voor de periode daarna tot 2029 circa 14.000 woningen. Met het Woonakkoord beogen de gemeenten en de provincie gezamenlijk de woningopgave in de regio te realiseren — met een duurzame, toekomstbestendige en sociaal-gerechtigde woningvoorraad, passend bij de demografische, ruimtelijke en maatschappelijke opgaven van de regio.

3.3.1.1 Relatie tot de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft de transformatie en renovatie van de huidige bebouwing (een voormalig horecapand) naar drie woningen. Deze herontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het Woonakkoord Zaanstreek-Waterland 2021–2025. Het akkoord benadrukt namelijk dat de grote regionale woningbouwopgave zoveel als mogelijk moet worden opgevangen binnen bestaande kernen en door optimaal gebruik te maken van reeds aanwezige bebouwing. De transformatie van een leegstaand pand naar nieuwe woonruimte sluit aan bij het principe van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Zo wordt ook geen extra druk op het omliggende landschap gezet.

Daarnaast draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de regionale doelstelling om een gevarieerd en toekomstbestendig woningaanbod te realiseren. De toevoeging van compacte woningen helpt om de mix van woningtypen te verbreden, wat aansluit bij de groeiende vraag naar kleinere en betaalbare woonvormen in Zaanstreek-Waterland. Hiermee ondersteunt het plan zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve woningbouwopgave in de regio.

Ook op het gebied van duurzaamheid en leefomgevingskwaliteit sluit de beoogde herontwikkeling aan op het akkoord. Door renovatie en hergebruik van een bestaand gebouw wordt materiaalgebruik beperkt en wordt verdere leegstand of kwaliteitsverlies in de kern voorkomen. Daarnaast worden met de renovatie van de bebouwing zonnepanelen én warmtepompen toegepast. Dit draagt bij aan veilige, gezonde, leefbare en aantrekkelijke wijken, zoals in het akkoord wordt nagestreefd.

3.3.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland 2021-2025.

3.3.2 MRA Agenda 2025-2028

De MRA Agenda 2025-2028 is de nieuwste regiovisie voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De Metropoolregio Amsterdam is het samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 30 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam. De agenda vormt de inhoudelijke basis voor samenwerking op regionale schaal en vertaalt de gezamenlijke ambities op het vlak van ruimte, wonen, economie, mobiliteit, leefomgeving en duurzaamheid naar concrete beleidslijnen voor de komende jaren.

De MRA Agenda is opgebouwd rond drie overkoepelende thema's: innovatie & concurrentiekracht, menselijke maat & leefbaarheid, en duurzaamheid. Vanuit deze thema's zijn acht ambities geformuleerd die richting geven aan de regionale ontwikkeling. De acht ambities behelzen:

1. de MRA wil een klimaatneutrale en circulaire regio zijn in 2050;
2. de (digitale) concurrentie- en innovatiekracht van de MRA wordt versterkt om bij te dragen aan de transitie die nodig zijn;
3. de MRA wil tekorten op de arbeidsmarkt verminderen en toekomstbestendig werk bieden aan huidige en nieuwe inwoners waardoor zij zich kunnen (blijven) ontwikkelen (door een optimale aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt);
4. de MRA wil voldoende, passende, bereikbare en toekomstbestendige werklocaties in de nabijheid van (potentiële) werkenden;
5. de MRA wil leefbare steden en dorpen met voldoende, betaalbare, bereikbare en toekomstbestendige woningen, in een gezonde leefomgeving;
6. behouden en (waar mogelijk) versterken van de kwaliteit van het landschap en cultuurhistorisch erfgoed;
7. de MRA wil dat het (inter)nationale toerisme en de recreatiemogelijkheden bijdragen aan de leefkwaliteit van al de inwoners;
8. de MRA wil dat eenieder zich op toekomstbestendige en betaalbare wijze kan verplaatsen in de MRA en dat het logistieke vervoer en de internationale connectiviteit wordt verduurzaamd.

De MRA Agenda 2025-2028 biedt een kader voor geïntegreerde regionale besluitvorming en sturing. Door deze brede scope (van wonen en werken tot mobiliteit, landschap en duurzaamheid) legt het document een

ambitieuw pad uit voor het verder ontwikkelen van de MRA als een economisch sterke, leefbare én toekomstbestendige regio, waarin maatschappelijke, ruimtelijke en ecologische belangen in samenhang worden afgewogen.

3.3.2.1 Relatie tot de ontwikkeling

De herontwikkeling van de huidige bebouwing naar drie woningen sluit aan bij verschillende uitgangspunten uit de MRA Agenda 2025–2028. De agenda benadrukt dat de Metropoolregio Amsterdam moet blijven voorzien in voldoende, passende en toekomstbestendige woningen binnen een gezonde en leefbare omgeving. Door een bestaand gebouw te transformeren en dit de functie wonen te geven, draagt het project bij aan deze regionale opgave zonder extra ruimtebeslag in het landschap.

De herontwikkeling sluit aan bij de MRA-ambitie om te komen tot leefbare steden en dorpen met voldoende, betaalbare en toekomstbestendige woningen. Binnen deze ambitie wordt ingezet op het versterken van bestaande woongebieden en het zorgvuldig benutten van de beschikbare ruimte. Door een bestaande locatie binnen de kern van Marken te transformeren naar woningen, draagt het plan bij aan een efficiënte inzet van de bestaande ruimtelijke structuur en aan het behoud van leefkwaliteit in dorpen binnen de MRA.

Ook op het gebied van leefbaarheid en toekomstbestendigheid past de voorgenomen ontwikkeling binnen de koers van de MRA. De renovatie van een verouderd en leegstaand pand draagt bij aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving en aan een aantrekkelijk en vitaal dorpscentrum. Hiermee wordt aangesloten op de regionale ambitie om bestaande wijken en kernen leefbaar, veilig en toekomstbestendig te houden.

Verder wordt aangesloten bij de ambitie om een klimaatneutrale en circulaire regio te zijn in 2050. Door hergebruik van de bestaande bebouwing en enkel te renoveren, wordt bewust omgegaan met materiaalgebruik. Daarnaast worden met de renovatie zonnepanelen en warmtepompen toegepast.

3.3.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de MRA Agenda 2025-2028.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Omgevingsvisie Waterland 2030

De Omgevingsvisie Waterland 2030 geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van de gemeente tot 2030 en vormt het integrale kader voor ruimtelijke, maatschappelijke en economische keuzes. De visie beschrijft hoe Waterland wil omgaan met de kwaliteiten en kwetsbaarheden van het gebied, waarbij behoud en versterking van het open landschap, de karakteristieke dorpen, de cultuurhistorische waarden en de watergebonden identiteit centraal staan.

De 'waarden van Waterland' als geheel zijn vertaald in vijf kernprincipes die van belang zijn bij nieuwe ontwikkelingen:

- 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.

Deze principes vormen de basis voor een ruimtelijke koers waarin Waterland zorgvuldig omgaat met ruimte, toekomstbestendig bouwt en de identiteit van de kernen koestert. Om de ambities uit de visie concreet richting te geven, heeft de gemeente daarnaast elf kernopgaven geformuleerd. Deze kernopgaven representeren de belangrijkste strategische vraagstukken voor Waterland op het gebied van identiteit, wonen, voorzieningen, bereikbaarheid, recreatie, economie, landschap, duurzaamheid en waterveiligheid. Zij

fungeren als beoordelingskader voor nieuwe ontwikkelingen en maken duidelijk op welke maatschappelijke doelen ruimtelijke initiatieven een bijdrage moeten leveren. Het gaat om de volgende elf kernopgaven:

1. geef vorm aan de nieuwe handelsgeest van de gemeente Waterland.
2. gebruik identiteit als leidend principe, versterk de waterentree en maak ruimte om verouderde bedrijventerreinen te transformeren.
3. voorzien in woonruimte voor starters, jongeren en senioren.
4. bied ontmoetingsruimte en ondersteun het behoud van fysieke voorzieningen.
5. zorg voor voldoende bereikbaarheid van de oude kernen.
6. begeleid de groei naar een steeds betere balans tussen agrarisch ondernemen, natuur en waterbestendigheid.
7. blijf gericht op recreatie mogelijkheden voor de rustzoeker en sportieve recreant en geef ruimte aan ondersteunende initiatieven, waak voor overdruk met name op het eiland Marken.
8. behoud de kleinschalige wegen, zoek oplossingen voor conflicten tussen kwetsbare en sportieve weggebruikers en het auto- en landbouwverkeer.
9. richt het economische beleid op ondernemers, landbouw, natuurbeheer, toerisme/recreatie en thuiswerkers.
10. continueer het uitgezette beleid in de duurzaamheidsagenda en maak optimaal gebruik van de vernieuwingen in aanbod van duurzame producten op de markt.
11. vergroot de bestendigheid van Waterland tegen overstromingen.

Marken: ei(gen)land

Zelfbewust en bijzonder, dat is van toepassing op het eiland Marken. Een sterke gemeenschap waarin veel organisatiekracht aanwezig is. Een zeer karakteristiek eiland met houten huizen op werven en een enorme aantrekkingskracht op toeristen. Dat is Marken, met recht een ei(gen)land.

Waarde van Marken:

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

3.4.1.1 Relatie tot de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de renovatie van het bestaande voormalige horecapand op de projectlocatie. Door de transformatie ontstaan twee appartementen (koop) op de begane grond en een appartement (koop) op de eerste verdieping.

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het kernprincipe 'vertrek vanuit historie, landschap en natuur', doordat de renovatie gericht is op herstel van het pand, waarmee de historische uitstraling van de Buurterstraat wordt behouden, al dan niet versterkt. De aard en omvang van de ontwikkeling passen bovendien binnen het principe 'wees groot in kleinschaligheid', doordat de toevoeging van woningen plaatsvindt binnen bestaande bebouwing en de karakteristieke schaal van de dorpskern met de beoogde ontwikkeling niet verandert. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de ruimtelijke inpassing en welstand.

Daarnaast wordt het principe 'ga voor duurzaam' ondersteund door de toepassing van zonnepanelen, warmtepompen en het intensief hergebruik van de bestaande bouwmassa, wat materiaalgebruik en milieubelasting beperkt.

Naast de kernprincipes draagt de ontwikkeling ook bij aan meerdere kernopgaven uit de Omgevingsvisie Waterland 2030. Met de realisatie van drie compacte koopwoningen binnen de bestaande kern wordt direct invulling gegeven aan de kernopgave 'voorzien in woonruimte voor starters, jongeren en senioren'.

Verder past de gekozen aanpak binnen de duurzaamheidsambities van Waterland, waaronder energiezuinig bouwen en toekomstbestendige renovatie, en wordt daarmee invulling gegeven aan de kernopgave 'continueer het uitgezette beleid in de duurzaamheidsagenda en maak optimaal gebruik van de vernieuwingen in aanbod van duurzame producten op de markt'.

3.4.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Waterland.

3.4.2 Woonvisie Waterland 2025

De Woonvisie Waterland 2025 vormt het gemeentelijke beleidskader voor de woningmarkt in de periode tot 2030. In de visie beschrijft de gemeente hoe zij wil inspelen op de demografische ontwikkeling, de toenemende druk op de woningmarkt en de behoefte aan toekomstbestendig en passend wonen. De Woonvisie bouwt voort op de ruimtelijke uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Waterland 2030 en vertaalt deze naar concrete keuzes voor wonen, woningbouw en woningvoorraadbeleid.

Waterland staat voor verschillende opgaven, waaronder het vergroten van de beschikbaarheid van passende woningen, het verbeteren van doorstroming en het waarborgen van leefbare en aantrekkelijke kernen. Om deze opgaven in samenhang aan te pakken, kiest de gemeente in de Woonvisie voor drie centrale speerpunten:

1. Aanpassen van de bestaande woningvoorraad – door bestaande woningen te verbeteren, te verduurzamen en beter aan te laten sluiten op de veranderende woonwensen en doelgroepen. Hierbij worden onder meer transformatie en hergebruik van bestaande panden gestimuleerd om efficiënt met ruimte om te gaan.
2. Toevoegen van nieuwe woningen – door op een zorgvuldige manier extra woningen te realiseren op geschikte locaties binnen de kernen. Hierbij richt de gemeente zich op kleinschalige ontwikkelingen, variatie in woningtypes en het vergroten van de betaalbaarheid om beter aan te sluiten op de lokale woonbehoefte.
3. Zorgdragen voor langer zelfstandig wonen – door woningen en woonomgevingen toekomstbestendig te maken voor ouderen en kwetsbare groepen. Dit omvat zowel fysieke aanpassingen aan woningen als het stimuleren van passende woonvormen en voorzieningen die zelfstandig wonen ondersteunen.

Naast deze speerpunten bevat de Woonvisie aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptatie, energiezuinig bouwen en de balans tussen woningbouw en behoud van het karakteristieke Waterlandse landschap. De visie benadrukt dat woningbouw in Waterland zorgvuldig moet worden ingepast, gericht op versterking van de bestaande dorpsstructuren en de leefkwaliteit van de kernen.

3.4.2.1 Relatie tot de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de herontwikkeling van de bestaande bebouwing naar drie koopwoningen. De woonvisie benadrukt dat de woningopgave niet alleen draait om nieuwbouw, maar ook om het aanpassen en beter benutten van de bestaande woningvoorraad. De transformatie van een leegstaand pand naar een nieuwe woonfunctie sluit hierop aan: het bestaande gebouw wordt kwalitatief verbeterd, vernieuwd en opnieuw ingezet voor bewoning, zonder dat extra ruimte wordt aangesneden.

De gemeente streeft bij nieuwbouw naar een verdeling van 30% sociaal, 10% sociaal plus en 60% vrije sector. Met de verdeling 30/10/60 wil de gemeente Waterland het nieuwbouwaanbod realiseren voor de verschillende inkomensgroepen en tegelijkertijd doorstroming bevorderen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie koopwoningen in de vrije sector. Gelet op de beperkte omvang van de ontwikkeling, te weten drie woningen, kan niet voldaan worden aan het streven van de gemeente van 30/10/60%. De woningen betreffen compacte koopwoningen, waardoor deze alsnog verschillende inkomens- en doelgroepen aanspreken zoals starters, jongeren en senioren.

Daarnaast draagt de beoogde ontwikkeling bij aan het speerpunt toevoegen van nieuwe woningen. Met de realisatie van drie compacte koopwoningen wordt op kleinschalige wijze extra woonruimte gecreëerd binnen de kern Marken. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke opgave om binnen de bestaande kernen passende en gevarieerde woningtypen toe te voegen, aansluitend op de vraag naar kleinere woonvormen en het streven naar een evenwichtige woningvoorraad.

Ook het derde speerpunt, zorgdragen voor langer zelfstandig wonen, wordt indirect ondersteund. Door het realiseren van kleinere en gelijkvloerse koopwoningen wordt het woningaanbod verbreed voor huishoudens die in de toekomst behoefte hebben aan woonruimte die het mogelijk maakt langer zelfstandig te blijven wonen. De toevoeging van compacte woningen vergroot de doorstromingsmogelijkheden binnen de kern, wat bijdraagt aan een meer toekomstbestendige woningmarkt.

Tot slot sluit de ontwikkeling aan bij de bredere principes uit de Woonvisie, zoals zorgvuldig ruimtegebruik, kleinschalige inpassing in bestaande kernen en het versterken van de leefomgeving. De renovatie en nieuwe woonfunctie zorgen voor kwaliteitsverbetering van het straatbeeld en dragen bij aan de vitaliteit van de historische dorpskern.

3.4.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Waterland.

4 OMGEVINGSKWALITEIT

In de Omgevingswet is een goede omgevingskwaliteit opgenomen als een centrale doelstelling (artikel 1.3 Omgevingswet). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving.

4.1 RUIMTELIJKE INPASSING EN WELSTAND

Artikel 22.29 lid 1 onder b bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota.

Nota uiterlijk van bouwwerken 2018

Waterland is beroemd vanwege het groene landschap met daarin het mooie stadje Monnickendam en de schilderachtige dorpen. Om hier zorgvuldig mee om te gaan en deze schoonheid te bewaren voor latere generaties voert de gemeente welstandsbeleid. Ieder bouwplan wordt vooraf door de gemeente getoetst op 'redelijke eisen van welstand'. De welstandsbeoordeling is gebaseerd op de gemeentelijke welstandsnota. Hierin zijn toetsingscriteria opgenomen voor bijvoorbeeld kleur- en materiaalgebruik, de massa en opbouw van een gebouw, erfafscheidingen en dakkapellen. Binnen de welstandsnota is Waterland verdeeld in gebieden, waarvoor verschillende welstandsregimes gelden.

Algemene kwaliteitsprincipes

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat:

- het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van het openbaar gebied. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate het openbare gebruik van het bouwwerk of van de omgeving groter is (relatie tussen bouwwerk en omgeving);
- het uiterlijk een relatie heeft met het gebruik ervan, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft (relatie tussen vorm, gebruik en constructie);
- dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat bouwwerken en vormen ontstaan die begrijpelijk zijn (betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context);
- er structuur is aangebracht, zonder dat het te simpel wordt en daardoor de aantrekkingskracht verloren gaat (evenwicht in helderheid en complexiteit);
- het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft in ruimtes, volumes en vlakverdelingen (schaal en maatverhoudingen);
- materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken (materiaal, textuur, kleur en licht).

Gebiedsindeling

In de Nota is onderscheid gemaakt in vijf verschillende (type) gebieden. Dit onderscheid is vooral gebaseerd op functionele en ruimtelijke eenheid van een gebied. Het betreft de volgende gebieden:

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

Aan de hand van de karakteristieken zijn kernkwaliteiten en ambities geformuleerd, die samen met de algemene criteria voor de grotere bouwplannen bepalend zijn voor bouwplannen en beoordeling daarvan. Waterland is echter niet onveranderbaar. Veranderingen bieden juist kansen en mogelijkheden om nieuwe kwaliteiten toe te voegen. In deze gevallen kan er behoefte ontstaan om af te wijken van de gebiedskenmerken en de criteria.

Beoordelingsniveaus

De verschillende niveaus geven richting aan de mate aan kwaliteitszorg en benodigde regie. Deze hebben elk een normaal of bijzonder beoordelingsniveau. Voor gebieden met een bijzonder beoordelingsniveau is extra aandacht nodig voor het behouden of verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het kwaliteitstoezicht wordt gericht op het beschermen, versterken of ontwikkelen van de aanwezige of gewenste karakteristieken.

Historische kernen - Marken

De gemeente Waterland telt meerdere kernen met elk een eigen historisch karakter en stedenbouwkundige structuur. Algemeen kenmerkend voor de historische kernen is de kleinschaligheid, de organisch gegroeide structuur en karakteristieke eigenheid en kenmerkende bebouwing. Het silhouet en aanzicht vanuit het landelijk gebied wordt voor een groot deel bepaald door de kerktorens een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied.

Karakteristiek voor Marken is dat, behalve een stenen voeting, de woning uit hout is opgetrokken. De onderkant van de voorgevel bestaat meestal uit hout op een stenen plint. Daarboven bevinden zich schuiframen met een roedeverdeling. Het bovenschot bestaat uit verticaal aangebrachte planken waarin meestal een raam of luik is aangebracht. De planken aan de zijkanten van de woning zijn horizontaal aangebracht. De ingang bevindt zich in principe in de voorgevel, maar kan zich ook in één van de zijgevels bevinden. Op Marken zijn vier verschillende typen woningen te vinden: de lage woning, de verhoogde woning, woningen gedeeltelijk op palen gebouwd en woningen geheel op palen gebouwd. De oudste huizen zijn zwart geteerd. De nieuwere woningen, uit de negentiende eeuw, zijn groen of grijs geverfd. Soms zijn de uithollingen in het rabatprofiel wit geverfd. De kozijnen, windveren, makelaars en waterborden zijn wit geverfd. De dakpannen zijn overwegend rood. Kenmerkend zijn ook de kleine schuurtjes (klompenhokken) die geheel in de stijl van de karakteristieke Marker woningen zijn gebouwd.

De kernkwaliteiten behorend bij Marken zijn:

- Oorspronkelijke hoofdstructuur en kleinschaligheid in bebouwing.
- Individuele eigenheid, structuur en karakteristiek van de verschillende kernen.
- De werven op Marken met een concentratie aan karakteristieke houten Markerwoningen, die door de hogere ligging boven het open grasland uitsteken.
- De Kerkbuurt op Marken met een zeer eigen ovale structuur met een hoofdweg en haaks daarop smalle stegen en karakteristieke straatbeeld van aaneengesloten houten Markerwoningen.

De bijbehorende ambities zijn:

- Bescherming van de typerende cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken (zie ook de redengevende omschrijvingen behorende bij de Rijksbeschermden stads- en dorpsgezichten).
- Per kern respecteren van de individuele eigenheid in structuur en karakteristiek.
- Behoud van bestaande verkavelingsstructuur, korrelgrootte en schaal.
- Behouden van de doorzichten en geleidelijke overgang vanuit Broek in Waterland naar het open weidegebied en voorkomen van een te grote scheiding tussen privé en openbaar gebied.
- De opwekking van duurzame energie in de vorm van zonnepanelen op gebouwen is in beginsel toegestaan, waarbij in de beschermden stads- en dorpsgezichten een afweging wordt gemaakt ten aanzien van de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden. Geen windturbines.

- Bij nieuw- of verbouw in de beschermde stads- en dorpsgezichten geen kunststoftoepassingen, tenzij sprake is van een gevel(deel) of dakvlak die geheel niet zichtbaar is vanaf openbaar gebied. Dan zijn ook hout gelijkende materialen en detailleringen ook mogelijk.

Criteria voor zonnepanelen en -collectoren in Regime A (Marken)

1. Algemeen

- Zonnepanelen zijn toegestaan op alle dakvlakken.
- Zonnepanelen worden geplaatst op het dakvlak of op een plat dak en niet aan de gevel.
- Op hellende daken worden de zonnepanelen vlak gelegd met een hellingshoek gelijk aan het dakvlak.
- Het plaatsen van zonnepanelen op de grond, wordt alleen toegestaan als plaatsing op het dak niet mogelijk is, wanneer de panelen niet zichtbaar zijn van uit het openbaar toegankelijk gebied, en wanneer de energieopwekking ten bate is van het eigen (monumentale) gebouw.
- Zonnepanelen worden op schuine dakvlakken regelmatig gerangschikt in een rechthoek.
- Zonnepanelen zijn reversibel geplaatst boven op de bestaande dakbedekking, zonder wijzigingen aan te brengen aan de bestaande architectuur en dakbedekking.
- Geïntegreerde panelen en zonnedakpannen worden niet toegestaan.
- De criteria onder regime A zijn ook van toepassing op gebouwen binnen de rijksbeschermdo dorpsgezichten die zijn aangewezen als 'waardevol', 'beeldbepalend' en 'karakteristiek'.

2. Plaatsing

- De zonnepanelen zijn op schuine dakvlakken minimaal één (zichtbare) dakpan (25 cm) verwijderd van de dakranden, nok, windveren en goten/boeidelen, schoorstenen, dakramen en dakkapellen.
- Bij de plaatsing van zonnepanelen op een plat dak is de afstand tussen de panelen en de zijkanen van het dak minstens gelijk aan hoogte van het paneel.
- De installatie voor het opslaan van het water of het omzetten van de opgewekte elektriciteit is aan de binnenzijde van het bouwwerk geplaatst.
- Op gelijksoortige woningen binnen één rij dienen zonnepanelen op een identieke wijze gelegd te worden, binnen dezelfde positionering binnen het dakvlak. De eerste vergunning geldt hierbij als trendsetter voor de rest van de rij/blok.

3. Uitvoering

- De zonnepanelen zijn uitgevoerd in een terughoudende detaillering en uitstraling ('all black'-uitvoering)
- Bij meerdere exemplaren in hetzelfde dakvlak wordt een identieke maatvoering en vormgeving van de panelen aangehouden.
- Zonnepanelen worden in principe niet geplaatst op bijzondere dakbedekkingen zoals zink, leien of riet.
- Zonnepanelen worden in principe niet toegestaan op bijzondere dakvormen en niet op ongeschikte dakschilden.

Relatie tot de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in de historische kern van Marken en heeft daardoor een bijzonder welstandsniveau. Op figuur 8 is de ligging van de projectlocatie weergegeven.

Figuur 8. Uitsnede kaart beschermde stads- en dorpsgezichten, projectlocatie indicatief aangegeven met blauwe ster (bron: Nota uiterlijk van bouwwerken Waterland 2018)



Voor de gebieden met een bijzonder beoordelingsniveau is extra aandacht nodig voor het behouden of verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het kwaliteitstoezicht wordt gericht op het beschermen, versterken of ontwikkelen van de aanwezige of gewenste karakteristieken. Voor het gehele buitengebied, de historische kernen en de dorpslinten is het bijzondere niveau van toepassing. In geval van beschermde stads- en dorpsgezichten geldt bovendien dat er extra aandacht is voor de cultuurhistorische waarden.

Bij het ontwerpen van de voorgenomen ontwikkeling, is rekening gehouden met de geldende welstandscriteria. De ontwikkeling betreft de transformatie van de huidige bebouwing naar drie woningen. De aanpassingen aan het gebouw vinden voornamelijk aan de binnenkant van het gebouw plaats, de aanpassingen aan de buitenkant blijven beperkt. Op de begane grond worden kozijnen vervangen, ramen toegevoegd en deuren verplaatst. Boven wordt aan de achterzijde een deur gebouwd om op het platte dak een dakterras te realiseren. De buitenzijde van het gebouw wordt volledig bekleed met houten betimmering.

In reactie op het vooroverleg (dat is gevoerd voor deze ontwikkeling, zie ook de e-mail d.d. 24 september 2025 met onderwerp 'Reactie op ingediend vooroverleg') is aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen het destijds gepresenteerde ontwerp, de uitvoering en de afmetingen. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld. Het plan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het dorpsgezicht, aangezien het bouwvolume en de bebouwde oppervlakte niet wordt gewijzigd.

De huidige berging wordt gesloopt en hiervoor in de plaats komt één gebouw met daarin twee bergingen. In reactie op het vooroverleg is aangegeven om de bergingen zo vele mogelijk uit het zicht te plaatsen en indien deze toch enigszins zichtbaar zijn, in grijze kleur uit te voeren. Dit advies is opgevolgd.

Conclusie

In het kader van het aspect 'Ruimtelijke inpassing en welstand' is sprake van een *etfa*.

4.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van het cultureel erfgoed een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten,

beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is doorgaans opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het project in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Relatie tot de ontwikkeling

Archeologie

Op basis van het bestemmingsplan 'Marken 2013' kent de projectlocatie een archeologische verwachtingswaarde, namelijk 'Waarde - Archeologie 4'. Voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' geldt dat voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld plaatsvinden, aangetoond moet worden dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn en/of deze niet worden geschaad en/of dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord. De voorgenomen ontwikkeling voorziet enkel in grondroerende werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de bergingen. Deze bergingen hebben een oppervlak van in totaal 16 m². Derhalve worden geen grondroerende werkzaamheden verricht over een oppervlak groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 meter onder maaiveld. Een omgevingsvergunning en daarbij behorende onderzoeksplicht is derhalve niet aan de orde.

Cultuurhistorie

Ter plaatse van het projectgebied is in het omgevingsplan van de gemeente Waterland geen sprake van een rijks- of gemeentelijk beschermd monument. De projectlocatie ligt daarnaast niet in of nabij werelderfgoed. De projectlocatie is eveneens niet gelegen binnen een molenbiotop. Wel is de projectlocatie gelegen in een gebied dat als Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht is aangewezen. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld. Het plan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het dorpsgezicht, aangezien het bouwvolume en de bebouwde oppervlakte niet wordt gewijzigd. Zie voor een uitgebreide toelichting paragraaf 4.1 van deze *goffo*.

Conclusie

In het kader van het aspect 'Archeologie en cultuurhistorie' is sprake van een *etfal*.

4.3 DUURZAAMHEID EN NATUURINCLUSIEF BOUWEN

In het kader van een *etfal*, is het wenselijk om duidelijk aan te geven welke duurzame aspecten aanwezig zijn of waar het plan aan bijdraagt (ook in relatie tot de Bruidsschat, art. 22.52).

Relatie tot de ontwikkeling

De voorgenomen herontwikkeling van de bestaande bebouwing naar drie woningen levert op verschillende manieren een bijdrage aan duurzaamheid. Omdat het project uitgaat van het grotendeels hergebruiken en renoveren van de bestaande bebouwing, wordt materiaalgebruik aanzienlijk beperkt ten opzichte van sloop-nieuwbouw. Dit sluit aan bij het principe van circulair bouwen, waarbij het verlengen van de levensduur van bestaande gebouwen centraal staat. Door de bouwkundige structuur te behouden, worden zowel CO₂-uitstoot als bouwafval gereduceerd.

De nieuw te realiseren woningen worden daarnaast uitgevoerd met energiezuinige installaties, door de toepassing van warmtepompen en zonnepanelen. Hierdoor worden de woningen voorzien van duurzame

energie. De toegepaste isolatiematerialen en vernieuwde kozijnen dragen verder bij aan een verbeterde energieprestatie van het gehele pand.

Verder geldt dat het behoud van de bestaande bebouwing en de minimale uitbreiding van het verhard oppervlak bijdragen aan een klimaatadaptieve inrichting, waarbij de waterhuishouding en het watersysteem niet extra worden belast.

Conclusie

In het kader van het aspect 'Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen' is sprake van een *etfal*.

4.4 ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK / LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Algemeen

De toets voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, ook wel de 'laddertoets' genoemd, moet gedaan worden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen die 'voldoende substantieel' zijn. Het doel van de laddertoets is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in (niet-) stedelijke gebieden.

Wettelijk kader

Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 8.0b Besluit kwaliteit leefomgeving

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, anders dan een omgevingsplanactiviteit van provinciaal of nationaal belang, zijn op de beoordeling van de aanvraag van overeenkomstige toepassing:
 - a. de regels van hoofdstuk 5;

Relatie tot de ontwikkeling

Om te beoordelen of de stedelijke ontwikkeling als 'voldoende substantieel' gekwalificeerd kan worden, moet de jurisprudentie geanalyseerd worden. Zie hiervoor de overzichtsuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). Zo ligt bijvoorbeeld bij wonen de grens op het op het toevoegen van 11 woningen of meer. Met de voorliggende ontwikkeling worden maximaal drie woningen toegevoegd. Derhalve is er geen sprake van een voldoende substantiële ontwikkeling en hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden. Wel dient in het kader van het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving aandacht te zijn voor de nut en noodzaak van de ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling omvat de herontwikkeling van bestaande leegstaande bebouwing naar drie woningen. Nut en noodzaak van de ontwikkeling wordt gevonden in de woonbehoefte die blijkt uit het provinciale en gemeentelijk beleid. In paragrafen 3.2.3, 3.3.1 en 3.4.2 is hier reeds op ingegaan. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt hier een bijdrage aan geleverd.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. De behoefte aan de ontwikkeling is desondanks aangetoond en gebleken is dat sprake is van een *etfa*. In het kader van het aspect 'Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder voor duurzame verstedelijking' is sprake van een *etfa*.

5 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

In deze *goffo* wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze aspecten omvatten in ieder geval de onderdelen die zijn opgenomen in artikel 1.2 van de Omgevingswet.

5.1 MILIEUZONERING

Milieuozonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuozonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand wordt gemeten vanaf de bedrijfsbestemmingsgrens tot aan de gevel van omliggende woningen, waarbij expliciet rekening gehouden dient te worden met vergunningsvrije bouwwerken en overige bouw mogelijkheden op het perceel. Dit betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuozonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

Per 17 oktober 2024 is de VNG-handreiking Activiteiten en milieuozonering uitgegeven. In beginsel vervangt deze handreiking de eerdere publicatie 'Bedrijven en milieuozonering' uit 2009. De nieuwe systematiek gaat in hoofdzaak over milieuhinderlijke activiteiten op reguliere bedrijventerreinen en andere werkterreinen, maar de

nieuwe handreiking geeft ook aanbevelingen voor gebieden met functiemenging. Daarnaast biedt de nieuwe handreiking een hulpmiddel bij het inschatten van de benodigde milieugebruiksruimte van een activiteit. De nieuwe handreiking is over het algemeen een goed hulpmiddel bij het toestaan van nieuwe milieuhinderlijke activiteiten, maar in mindere mate voor het toelaten van milieugevoelige functies naast reeds aanwezige milieuhinderlijke activiteiten. Gemeenten hebben dan beleidsvrijheid om aan te sluiten bij de systematiek uit 2009.

Relatie tot de ontwikkeling

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de handreiking voor milieuzonering uit 2009, gelet op de reeds bebouwde omgeving. De omliggende bestemmingen betreft hoofdzakelijk de bestemming 'Wonen'. Voor de richtafstanden wordt derhalve uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

De dichtstbijzijnde bedrijfsmatige functie betreft de nutsvoorziening aan de Buurterstraat 18. Deze nutsvoorziening is – gemeten vanaf de gevel van de woning op de projectlocatie t/m de bestemmingsgrens van de nutsvoorziening – op ruim 44 meter gelegen. Een dergelijke nutsvoorziening valt onder milieucategorie 2, waarvoor binnen een rustige woonwijk een richtafstand van 30 meter geldt. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Daar komt bij dat de nutsvoorziening reeds wordt ingeklemd door woningen op kortere afstand dan de voorgenomen ontwikkeling. Van een belemmering van de bedrijfsvoering en vice versa is derhalve geen sprake. Overige hindergevende functies zijn op een grotere afstand gelegen en vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Tot slot geldt dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen. Woningen leveren geen (milieu)hinder op voor de reeds aanwezige woningen rondom de projectlocatie.

Conclusie

In het kader van het aspect 'Milieuzonering' is sprake van een *etfal*.

5.2 BODEM

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerksvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Ba);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5). Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Relatie tot de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Er is immers sprake van de realisatie van woningen. Het uitvoeren van een

bodemonderzoek is daarmee verplicht. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door KWinfra in november 2025 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is al bijlage bij deze *goffo* opgenomen. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder weergegeven:

- De zintuiglijk schone boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd boven de interventiewaarden bodemkwaliteit.
- Uit een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de grond wordt geclassificeerd als kwaliteitsklasse landbouw/natuur en industrie.
- Het grondwater is niet verontreinigd boven de maximale waarden van de signaleringsparameters voor de beoordeling van grondwatersanering.

De onderzoeksresultaten geven een representatief beeld geven van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en mede gezien de aangetoonde mate van verontreiniging is er geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

Conclusie

In het kader van het aspect 'Bodem' is sprake van een *etfa*.

5.3 EXTERNE VEILIGHEID

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen, de veiligheid van inrichtingen en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Externe veiligheidsbeleid biedt de kaders waarmee een gebied zo ingericht kan worden dat mensen die er wonen of werken voldoende zijn beschermd bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Door vooraf na te denken over bescherming en doeltreffende maatregelen te nemen, kunnen mensen die in het gebied wonen of werken worden beschermd. Dit kan bijvoorbeeld door afstand te houden of mensen in het gebied de mogelijkheid te bieden om te vluchten of schuilen. Het 'plaatsgebonden risico' en 'aandachtsgebieden' zijn instrumenten van het externe veiligheidsbeleid waarmee invulling gegeven wordt aan het beschermen van de omgeving.

Het wettelijk kader m.b.t. externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het besluit staan instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de beoordeling van de externe veiligheid zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).
- Aandachtsgebieden: aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en

bescherming door het treffen van maatregelen te starten. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebied
- Explosieaandachtsgebied
- Gifwolkaandachtsgebied

Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Relatie tot ontwikkeling

De kaartviewer Atlas Leefomgeving is een tool die de risico-objecten van de Risicokaart op een geografische kaart laat zien. Op figuur 9 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

Figuur 9. Uitsnede risicokaart, projectlocatie bij benadering weergegeven met blauwe stip (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)



Uit de externe veiligheidskaarten van Atlas Leefomgeving volgt dat de projectlocatie niet is gelegen in een gifwolkaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied en/of een brandaandachtsgebied. De voorgenomen ontwikkeling is daarnaast zelf geen risicovolle activiteit.

Conclusie

In het kader van 'Externe veiligheid' is sprake van een *etfal*.

5.4 GELUID

De instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor geluid wijzen geluidgevoelige gebouwen en ruimten aan ter bescherming van mensen tegen geluid. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie van belang, te weten:

- Woonfunctie
- Onderwijsfunctie
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang
- Gezondheidszorgfunctie

Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke standaardwaarde geluid of de grenswaarde geluid uit het Bkl. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De onderstaande tabel geeft de waarden weer.

Tabel 2. Standaard- en grenswaarde Bkl

Geluidbronsoort	Standaardwaarde (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (tabel 5.78u Bkl)
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den}	55 L _{den}
Industrieterreinen	40 L _{night}	45 L _{night}

Op het moment dat wordt voldaan aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar te beoordelen, maar dan dient aan een aantal wettelijke eisen te worden voldaan. Voorbeelden hiervan zijn dat er geen geluidbeperkende maatregelen getroffen kunnen worden om aan de standaardwaarde te voldoen of dat de geluidbeperkende maatregelen zorgen voor zoveel mogelijk beperking van overschrijding van de standaardwaarde. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen. Zo kan bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen, onder voorwaarden, een overschrijding van maximaal 5 dB van de grenswaarde worden toegestaan. Wel dient als compensatie daarvoor te worden nagedacht over het realiseren van een geluidluwe gevel.

Relatie tot de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een geluidgevoelig gebouw of ruimte in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De projectlocatie is niet gelegen binnen aandachtsgebieden van rijks- of provinciale wegen. De projectlocatie bevindt zich op de grens van het geluidaandachtsgebied van de gemeenteweg Walandweg. Naar verwachting rijden er minder dan 2.500 voertuigen over deze weg. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt daarnaast eisen aan de geluidwering van gevels, waarbij een basis eis geldt van minimaal 20 dB(A). Aan deze eis dient bij de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit voldaan worden.

Conclusie

In het kader van het aspect 'Geluid' is sprake van een *etfal*.

5.5 GEUR

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat gemeenten in het omgevingsplan rekening dienen te houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven

Gemeenten dienen dus te overwegen wat de beste locatie is voor een activiteit en/of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

Relatie tot de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een geurgevoelig gebouw. Op ruim 70 meter afstand is een horecagelegenheid (restaurant) aan de Buurterstraat 20 gelegen. Voor horeca geldt dat in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels staan voor horeca en geur. Deze houden in dat de geur door een activiteit bij een geurgevoelig gebouw of locatie aanvaardbaar moet zijn. Het gaat daarbij om gebouwen met de volgende functies: wonen, gezondheidszorg, kinderopvang en onderwijs. De gemeente beoordeelt wat aanvaardbaar is. Maatregelen die nodig zijn voor de aanvaardbaarheid worden geborgd via regels in het omgevingsplan. Bijvoorbeeld door het beperken van de openingstijden van het restaurant of het beperken het type horeca (bijvoorbeeld geen afhaalzaken).

In het geldende omgevingsplan zijn geen geurafstanden / geurwaarden vastgesteld. Daarnaast geldt vanuit de VNG-handreiking voor bedrijven en milieuzonering (uit 2009) voor een restaurant een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Tot slot geldt dat reeds op kortere afstand van 70 meter woningen zijn gelegen rondom de horecagelegenheid. Er is daarmee geen sprake van een activiteit die onevenredige geurhinder veroorzaakt.

Conclusie

In het kader van het aspect 'Geur' is sprake van een *etfal*.

5.6 GEZONDHEID

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen.

Relatie tot de ontwikkeling

Op de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en waterkwaliteit wordt in respectievelijk de paragrafen 5.4, 5.5, 5.8 en 5.13 ingegaan. Voor wat betreft gezondheidsbevordering geldt dat de gemeente Waterland op dit onderdeel geen specifiek beleid heeft (in het kader van de fysieke leefomgeving). In de voorgenomen ontwikkeling is wel rekening gehouden met het aspect gezondheid(sbevordering). Zo wordt bij iedere woning Dit draagt bij aan een prettig verblijfsklimaat.

Conclusie

In het kader van het aspect 'Gezondheid' is sprake van een *etfal*.

5.7 LICHT

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op bijvoorbeeld gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk. Zo draagt voldoende zon bij aan een aangenaam verblijfsklimaat, maar geldt eveneens dat men in de steeds hetere

zomers ook de schaduw moet kunnen opzoeken. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Daarnaast is lichthinder een thema dat decentrale overheden moeten afwegen.

Relatie tot de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie woningen binnen de bestaande bebouwing op de projectlocatie. Er vinden dus geen wijzigingen ten aanzien van de bezonningssituatie van omliggende percelen plaats. Daarnaast zijn woningen niet aan te merken als een functie die onevenredige lichthinder veroorzaakt.

Conclusie

In het kader van het aspect 'Licht' is sprake van een *etfa*.

5.8 LUCHT

Volgens artikel 1.3 van de Omgevingswet valt lucht onder de fysieke leefomgeving. Het gebruik van de fysieke leefomgeving heeft soms ongewenste bijwerkingen zoals luchtverontreiniging. Een goede luchtkwaliteit is belangrijk voor de gezondheid van mensen en voor het milieu. Het bevoegd gezag toetst en monitort de luchtkwaliteit op plaatsen waar representatieve blootstelling is. Alleen als de blootstelling voldoende lang of 'significant' is, moet het bevoegd gezag de omgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) toetsen. Dit uitgangspunt heet ook wel het blootstellingscriterium.

Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

Toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig indien een project of activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dan gaat het bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Indien dit het geval is, is er geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) nodig. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.54 van het Bkl staan standaardgevallen niet in betekenende mate aangegeven, waaronder:

- Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- Gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² brutovloeroppervlak en een gelijkmatige verkeersverdeling bij twee ontsluitingswegen;
- Zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:
 - één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2; of
 - twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties.

Relatie tot de ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van het voornemen om de bestaande bebouwing te herontwikkelen naar drie woningen. Op basis van bovenstaande voorbeelden kan geconcludeerd worden dat de grenswaarden van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee in niet betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een gezonde fysieke leefomgeving wordt in kaart gebracht wat de totale concentraties van fijnstof en stikstof ten opzichte van bijbehorende grenswaarden zijn. Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) zijn de totale concentraties ter plaatse van een rekenpunt nabij het projectgebied inzichtelijk gemaakt in de hierna volgende tabel.

Tabel 3. Totale concentraties stikstof en fijnstof nabij het projectgebied (bron: CIMLK)

	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)	
Monitoringsronde 2025 Monitoringsjaar 2025	9,3	14,3	7,3	<i>Receptor wegverkeer 37158345_185303</i>
Monitoringsronde 2025 Monitoringsjaar 2030	7,4	13,2	6,3	<i>Receptor wegverkeer 37158345_185303</i>
Grenswaarde	40	40	25	

Uit de tabel blijkt dat de concentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruimschoots onder de grenswaarden liggen. Zodoende kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een gezonde fysieke leefomgeving.

Conclusie

In het kader van lucht is sprake van een *etfa*.

5.9 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Omgevingswet (afdeling 16.4) en het Omgevingsbesluit (hoofdstuk 11) met bijlage V. In afdeling 16.4 Omgevingswet is onderscheid gemaakt tussen de MER en de m.e.r.-beoordeling voor plannen en programma's (paragraaf 16.4.1) en tussen de MER en de m.e.r.-beoordeling voor projecten (paragraaf 16.4.2). In bijlage V van het Omgevingsbesluit is de aanwijzing van de m.e.r.- (beoordelings-)plichtige projecten en besluiten geregeld. In bijlage V zijn verschillende kolommen opgenomen. Zo bevat kolom 1 in samenhang met kolom 2 van bijlage V Omgevingsbesluit de projecten waarvoor een project-MER moet worden gemaakt. Kolom 1 in samenhang met kolom 3 van bijlage V Omgevingsbesluit bevat de projecten waarvoor een project-m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. De besluiten waarvoor de projectMER-plicht of de project-m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, zijn aangewezen in kolom 4 van bijlage V Omgevingsbesluit. In kolom 4 wordt onder 'het omgevingsplan' ook 'de omgevingsplanactiviteit' verstaan (art. 11.6 lid 3 Omgevingsbesluit). Indien een ontwikkeling bijvoorbeeld kwalificeert als een stedelijk ontwikkelingsproject, is een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Er dient in dat geval te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag (zie ook Omgevingsbesluit artikel 11.10). De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud. In de praktijk staat de informatie vaak in een aparte notitie (aanmeldnotitie). In deze mededeling staat de informatie die het bevoegd gezag nodig heeft om te bepalen of de initiatiefnemer een MER moet maken. De mededeling en aanvraag kunnen tegelijkertijd, het verzoek om de m.e.r.-beoordelingsbeslissing is dan onderdeel van de aanvraag. Het is ook mogelijk om eerst te verzoeken om een m.e.r.-beoordelingsbeslissing, en daarna de aanvraag te doen.

Het bevoegde gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de te verlenen omgevingsvergunning (artikel 11.11 Omgevingsbesluit).

Relatie tot de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de transformatie van een voormalig horecapand naar drie woningen, zonder een extra beslag op de ruimte. De ontwikkeling vindt dus plaats op een locatie waar reeds een stedelijke functie is toegestaan en levert geen extra druk op het milieu dan wel de omgeving op. Van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie J.11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit is, gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, dan ook geen sprake.

Omdat de beoogde ontwikkeling niet voorkomt op Bijlage V van het Omgevingsbesluit is een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk. Volledigheidshalve wordt hier opgemerkt dat uit deze *goffo* volgt dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling voldoende zijn onderzocht. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken worden geen onaanvaardbare milieueffecten verwacht en wordt de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling niet door onaanvaardbare milieueffecten belemmerd.

Conclusie

In het kader van het aspect 'Milieueffectrapportage' is sprake van een *etfal*.

5.10 MOBILITEIT

Bij mobiliteit en ruimtelijke planvorming dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Nieuwe ontwikkelingen mogen namelijk niet leiden tot problemen op de omliggende wegen. Mobiliteit speelt op alle schaalniveaus (Rijk, provincie, regio en gemeente). Zo bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verschillende rijksinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. In de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan komt het aspect mobiliteit ook terug. Op het moment dat de gemeente of provincie specifieke ambities heeft voor mobiliteit kan dit uitgewerkt worden in een programma, zoals bijvoorbeeld een Regionaal mobiliteitsprogramma (RMP). In deze RMP's wordt hoofdzakelijk gefocust op verbetering van de duurzame mobiliteit middels een regionale aanpak.

Parkeernormen gemeente Waterland 2024

Het beleid ten aanzien van parkeren is door de gemeente vastgelegd in de Parkeernormen gemeente Waterland 2024 (meest recente versie is van 14 februari 2025). Het beleid wordt aangehaald als de Beleidsregels Parkeernormen gemeente Waterland 2024 (hierna: de beleidsregels). Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning dient getoetst te worden aan de beleidsregels.

Relatie tot de ontwikkeling

Parkeerbehoefte auto

Op basis van de beleidsregels kan berekend worden hoeveel autoparkeerplaatsen er nodig zijn en of er derhalve voldoende parkeergelegenheid voor auto's aanwezig is of gerealiseerd kan worden. Op basis van beleidsregel 1 hoeft bij een bouwontwikkeling of gebruikswijziging van een gebouw alleen te worden voorzien in de extra parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling. Beleidsregel 2 bepaalt dat de parkeerverplichting, m.u.v. (sloop-)nieuwbouw, wordt bepaald door de parkeervraag van de laatst toegestane situatie af te trekken van de parkeervraag van de nieuwe functie, tenzij sprake is van langdurige leegstand (minimaal 10 jaar).

Het beoogde programma voorziet in de realisatie van maximaal drie koopwoningen, met een GBO circa 39,5 m², 43 m² en 91 m². De parkeernormen worden bepaald op basis van BVO, stedelijkheidsgraad en stedelijke zone. De projectlocatie is gelegen in een gebied met een stedelijkheidsgraad van 'weinig stedelijk' en in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. In tabel 4 is de parkeerbehoefteberekening opgenomen.

Tabel 4. Parkeerbehoefteberekening

Type woning	Aantal woningen	Parkeernorm per woning	Parkeerbehoefte
Koop, appartement, 75 – 100 m ² BVO	1	1,4	1,4 parkeerplaatsen
Koop, appartement, <75 m ² BVO	2	1,3	2,6 parkeerplaatsen
Bezoekersparkeerplaatsen	3	0,2	0,6 parkeerplaatsen
Totaal			4,6 parkeerplaatsen

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn afgerond vijf parkeerplaatsen benodigd. Volgens de Parkeernormen Waterland 2024 mag een initiatief niet leiden tot (toename van) een parkeertekort in de openbare ruimte en dient daarom in beginsel op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. Dit geldt zowel voor woonfuncties als voor niet-woonfuncties. Het kan echter voorkomen dat het ruimtelijk, bouw- of verkeerstechnisch niet haalbaar is om de gehele parkeerverplichting/vraag op eigen terrein te voorzien. Gelet op de omvang van de projectlocatie is er onvoldoende ruimte om de vijf parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Op circa 5 meter loopafstand van de projectlocatie zijn zeven openbare parkeerplaatsen gelegen welke eerder door de gebruikers van het projectgebied werden gebruikt. In dit geval kan daarom worden gesaldeerd. Dit betekent dat de parkeerbehoefte van de laatst toegestane parkeerbehoefte (horeca + bedrijfswoning) wordt afgetrokken van de nieuwe functie. Uitgaande van circa 80 m² horeca bedraagt de parkeerbehoefte van deze toegestane horecafunctie op de begane grond 4,8 – 6,4 parkeerplaatsen.¹ Dat is nog zonder rekening te houden met de aanwezige bedrijfswoning. Aangezien de parkeerbehoefte van de ontwikkeling lager is dan die van de bestaande situatie en de bestaande zeven parkeerplaatsen worden gehandhaafd zal sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid. Door de gemeente is dit reeds bevestigd.

Parkeerbehoefte fiets

Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (artikel 4.171) verplicht bij nieuwbouwwoningen een afsluitbare bergruimte om fietsen of scootmobielen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen. In de openbare ruimte dient conform de beleidsregels voor woningen rekening te worden gehouden met 0,5 fietsparkeervoorziening per woning voor bezoekers. Hierbij geldt dat binnen de gemeente Waterland een fietsenstallingvoorziening voor bewoners op eigen terrein wordt opgelost. Fietsparkeren van bezoekers kan in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

Op de projectlocatie worden bergingen gerealiseerd waar fietsen van bewoners gestald kunnen worden. Daarnaast is in het projectgebied voldoende ruimte om fietsen te stallen en eventueel fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers te realiseren.

Verkeersafwikkeling

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW-publicatie 744 geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend:

- weinig stedelijk – rest bebouwde kom
- één woning in de categorie: koop, appartement, 75-100 m² bvo
- twee woningen in de categorie: koop, appartement, <75 m² bvo.

Voor de categorie koop, appartement 75-100 m² bvo geldt een minimaal kencijfer van 5,6 mvt/weekdagemaal en een maximaal kencijfer van 6,4 mvt/weekdagemaal. Voor de categorie koop,

¹ Voor functies die niet staan vermeld in de beleidsregels dient te worden uitgegaan van de CROW-kencijfers. Voor een restaurant is weinig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom geldt een parkeernorm van 6 – 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

appartement <75 m² bvo geldt een minimaal kencijfer van 5,2 mvt/weekdagemaal en een maximaal kencijfer van 6,0 mvt/weekdagemaal. Dit resulteert in minimaal 16 mvt/weekdagemaal en maximaal 18,4 mvt/weekdagemaal. Omgerekend naar een werkdag (= de verkeersgeneratie x 1,11) bedraagt de minimale verkeersgeneratie 17,8 mvt/werkdagemaal en de maximale verkeersgeneratie 20,4 mvt/werkdagemaal.

De verkeersintensiteit in het spitsuur bedraagt over het algemeen circa 10% van de totale etmaal verkeersintensiteit. De verkeersgeneratie in het drukste spitsuur bedraagt hiermee, uitgaande van de maximale verkeersgeneratie, 2,1 mvt. Dat komt in de praktijk neer op gemiddeld minder dan 1 auto per 5 minuten. Deze toename is in de praktijk nauwelijks waarneembaar en gaat op in het huidige verkeersbeeld. Daarmee zijn geen nieuwe verkeerskundige knelpunten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

Conclusie

In het kader van het aspect 'Mobiliteit' is sprake van een *etfal*.

5.11 NATUUR

De Omgevingswet regelt per 1 januari 2024 het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. In de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden.

Bescherming gebieden

De Omgevingswet bevat instrumenten om natuurgebieden te beschermen. Hierbij gaat het om Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bijzondere natuurgebieden en landschappen. Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd aan de hand van een aanwijzingsbesluit.

Instandhoudingsdoelstellingen

Instandhoudingsdoelstellingen zoals bedoeld in artikel 2.43 Omgevingswet geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in een gunstige staat te brengen. Herstel in geval van habitatypen kan zowel uitbreiding oppervlakte als verbetering kwaliteit betreffen. In het geval van een herstelopgave voor soorten kan het gaan om uitbreiding van de omvang van het leefgebied en om verbetering van de kwaliteit van het leefgebied voor uitbreiding van de populatie.

Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk en is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van aanwezige dier- en plantsoorten, natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen. Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. De provincie wijst in de omgevingsverordening de NNN-gebieden aan.

Naast de Natura 2000-gebieden kan de minister van LNV bijzondere nationale natuurgebieden aanwijzen (artikel 2.44 lid 2 Omgevingswet). De provincie kan in de omgevingsverordening bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aanwijzen (artikel 2.44 lid 5 Omgevingswet).

Bescherming soorten

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel dier- en plantsoorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Hierbij gaat het om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen en om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Hier zijn als eerste de provincies verantwoordelijk voor. Ook andere overheden kunnen actief beleid voeren, zo is het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Bescherming houtopstanden

Bomen en bossen vallen onder houtopstanden en vervullen een belangrijke en unieke functie in de fysieke leefomgeving. Bescherming van houtopstanden is derhalve onderdeel van de Omgevingswet. Door de lange ontwikkelingstijd van bossen is deze bescherming van groot belang.

Relatie tot ontwikkeling

Bescherming gebieden

De realisatie van het plan kan negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden. Er is onderzoek verricht naar de stikstofdepositiebijdrage op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Het meest nabij gelegen (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied is het gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske", op een afstand van ca. 9,4 km van de projectlocatie. Gezien de ligging van het plangebied buiten het NNN, is geen sprake van aantasting van NNN. Het projectgebied bevindt zich niet in of direct naast een bijzonder landschap of natuurgebied waardoor geen aantasting plaatsvindt van bijzondere landschappen of natuurgebieden.

Om te beoordelen of sprake is van een negatief effect op het Natura 2000-gebied, is door MBH Consult een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij deze *goffo*. Uit de berekening volgt dat het projecteffect op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j bedraagt. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

Bescherming soorten

De beoogde ontwikkeling heeft, vanwege de aard en omvang van de beoogde werkzaamheden, mogelijk gevolgen voor beschermde dier- en plantsoorten. Derhalve is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij deze *goffo*. Uit de quickscan volgt dat er vervolgonderzoek nodig is naar de huismus, de gewone dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis en de meervleermuis.

Daarnaast geldt dat alle vogelnesten in functie zijn beschermd. Alle werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (circa 1 maart – 15 augustus, afhankelijk van klimatologische omstandigheden) plaats te vinden. Wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, dient vooraf een broedvogelcheck te worden gedaan door een deskundige. Wanneer nesten worden aangetroffen die in gebruik zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden totdat het nest verlaten is.

Om verstoring op vleermuizen te voorkomen dienen de werkzaamheden overdag te gebeuren buiten de periode dat vleermuizen actief zijn. Vleermuizen zijn voornamelijk actief tijdens de schemering en de nacht waardoor werkzaamheden alleen overdag kunnen plaatsvinden. In de periode november tot april wanneer vleermuizen in winterslaap zijn, kunnen de werkzaamheden zonder voorwaarden uitgevoerd worden.

Het benodigde vervolgonderzoek naar vleermuizen is inmiddels in gang gezet. De sloopwerkzaamheden met mogelijke verstoring van (verblijfplaatsen van) beschermde soorten, zullen niet eerder starten dan dat de uitkomsten van het nader onderzoek beschikbaar zijn. Mocht uit het nader onderzoek blijken dat er verblijfplaatsen van de eerdergenoemde soorten zijn aangetroffen, dan moet een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit (handelingen met gevolgen voor beschermde soorten) worden aangevraagd. Deze vergunning borgt dat de werkzaamheden alleen mogen plaatsvinden onder de voorwaarde dat schade aan beschermde soorten wordt voorkomen of gemitigeerd, en dat de gunstige staat van instandhouding van de betreffende soorten niet wordt aangetast. De desbetreffende vergunningaanvraag haakt niet aan bij de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Beide vergunningen doorlopen een separaat spoor. In zoverre vormt de eventuele noodzaak tot het aanvragen van een

omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning voor een BOPA.

Bescherming houtopstanden

Ter plaatse van de projectlocatie zijn geen bomen of bossen aanwezig die worden gekapt.

Conclusie

In het kader van het aspect 'Natuur' is sprake van een *etfa*. Mocht uit het vervolgonderzoek naar de huismus en vlermuizen volgen dat sprake is van een omgevingsvergunningplicht voor een flora en fauna activiteit geldt dat deze omgevingsvergunning een separaat spoor doorloopt. In zoverre staat het dus niet aan verlening van de omgevingsvergunning voor een BOPA in de weg.

5.12 WATERBELANG

Op grond van de Omgevingswet is het wegen van het waterbelang noodzakelijk bij het vaststellen van het omgevingsplan. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan (artikel 5.37 van het Bkl). De regeling voor weging van het waterbelang is geformuleerd als instructieregel. De betekenis van deze instructieregel moet gezien worden in het licht van de belangenafweging die plaatsvindt in het omgevingsplan. Art. 5.37 lid 1 verplicht de gemeente bij die belangenafweging om in het omgevingsplan met de relevante waterbelangen rekening te houden en daarbij de opvattingen van de waterbeheerder te betrekken. Daarnaast is de weging ook noodzakelijk bij bijvoorbeeld een buitenplanse omgevingsactiviteit (paragraaf 8.1.1.2 Bkl).

Waterplan HHNK 2022-2027

Het 'Waterplan HHNK' is het zesde meerjarenprogramma voor het waterbeheer van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en vormt de koers voor de middellange termijn van het bestuur en de organisatie. In dit plan beschrijft het waterschap de belangrijkste opgaven en ambities op het gebied van waterveiligheid, waterkwaliteit, voldoende en gezond water en andere kerntaken die bijdragen aan een robuust en toekomstbestendig watersysteem voor mens, dier en natuur.

Het Waterplan bouwt voort op voorgaande waterprogramma's, zoals het Waterprogramma 2016-2021 en de regionale Deltavisie, en sluit tevens aan op het Nationaal Water Programma en het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland voor dezelfde periode. Daarmee integreert het waterschap nationale, regionale en lokale doelen in één samenhangend waterbeheerprogramma. De betrokkenheid van gemeenten, provincies, belangenorganisaties en inwoners speelt een belangrijke rol in de uitvoering en afstemming van de opgaven.

Het plan richt zich onder andere op het realiseren van voldoende bescherming tegen overstromingen, het waarborgen van schoon en gezond water, het verbeteren van de waterkwaliteit en het anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering. De opgaven en ambitievelden in het Waterplan vormen het kader waarbinnen HHNK samen met partners maatregelen, monitoring en beleidsmatige inzet organiseert voor de periode 2022-2027.

Waterschapsverordening Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

De Waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) vormt het juridisch kader voor het beheer van het watersysteem binnen het beheersgebied van HHNK. De verordening bevat regels die van toepassing zijn op waterkeringen, watergangen, waterbergingsgebieden, beschermingszones en andere waterhuishoudkundige voorzieningen. Hiermee wordt geborgd dat het watersysteem veilig, robuust en toekomstbestendig wordt beheerd.

In de verordening zijn onder meer bepalingen opgenomen over vergunningplichtige activiteiten in en nabij waterkeringen en watergangen, zoals bouwen, graven, dempen, aanleggen van verharding en het uitvoeren

van werkzaamheden die invloed kunnen hebben op waterveiligheid, waterkwaliteit of waterbergingscapaciteit. Daarnaast regelt de verordening welke onderhoudsplichten gelden voor eigenaren en gebruikers van gronden die direct grenzen aan waterstaatswerken.

De Waterschapsverordening sluit aan bij de doelstellingen van HHNK om het gebied te beschermen tegen overstromingen, een gezonde waterkwaliteit te waarborgen en te zorgen voor voldoende water. Ook wordt in de verordening aandacht besteed aan klimaatadaptatie, bijvoorbeeld door het beschermen van waterbergingsgebieden en het voorkomen van nieuwe knelpunten bij extreme neerslag of droogte.

Het hoogheemraadschap wil niet dat het oppervlaktewatersysteem na de realisering van een verhardingstoename zwaarder wordt belast dan voordien. Om het basisoniveau voor preventie van wateroverlast te behouden, is het van belang dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voldoende waterberging wordt aangebracht zodat de extra regenwaterhoeveelheid in de ontwikkeling zelf geborgen kan worden en niet wordt afgewenteld op de omgeving (waterneutraal bouwen). De initiatiefnemer van de verhardingstoename neemt voldoende compenserende maatregelen, zodat het oppervlaktewatersysteem na de realisering van de verhardingstoename niet zwaarder wordt belast dan voordien. De kosten van deze maatregelen komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

Het hoogheemraadschap hanteert de volgende voorkeurvogorde voor het compenseren van de verhardingstoename:

- Infiltratie in de bodem, al dan niet met behulp van een infiltratievoorziening;
- Compensatie door realisatie extra oppervlaktewater;
- Compensatie door middel van alternatieve vormen van waterberging zoals bijvoorbeeld een wadi.

Riool- en Waterzorgprogramma Waterland 2024-2028

Het Riool- en Waterzorgprogramma Waterland 2024–2028 (GRWP) vormt het gemeentelijke beleids- en uitvoeringskader voor de zorgplichten op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater. In dit programma beschrijft de gemeente Waterland hoe zij in de periode 2024–2028 invulling geeft aan haar wettelijke verantwoordelijkheden en welke maatregelen worden getroffen om het stedelijk watersysteem veilig, robuust en toekomstbestendig te houden.

Het GRWP richt zich op drie kerntaken: het inzamelen en transporteren van afvalwater, het verwerken en afvoeren van hemelwater op een wijze die wateroverlast voorkomt, en het beheersen van structurele grondwaterproblemen. Daarnaast vormt het programma een belangrijk instrument voor klimaatadaptatie, waarbij extra aandacht wordt besteed aan het omgaan met extreme neerslag, droogte en hitte in een veranderend klimaat. De gemeente stimuleert waar mogelijk afkoppelen, infiltratie en waterbewuste inrichting van de openbare ruimte.

Het programma beschrijft tevens de onderhouds- en vervangingsopgaven van de gemeentelijke riolerings- en drainage-infrastructuur, en geeft aan hoe de samenwerking met het waterschap en andere partners wordt vormgegeven. Hiermee vormt het GRWP een integraal kader voor zowel beleidsvorming als uitvoering op het gebied van stedelijk waterbeheer.

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen in het beheergebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het Hoogheemraadschap heeft Legger Wateren en de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier vastgesteld.

Effect op waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

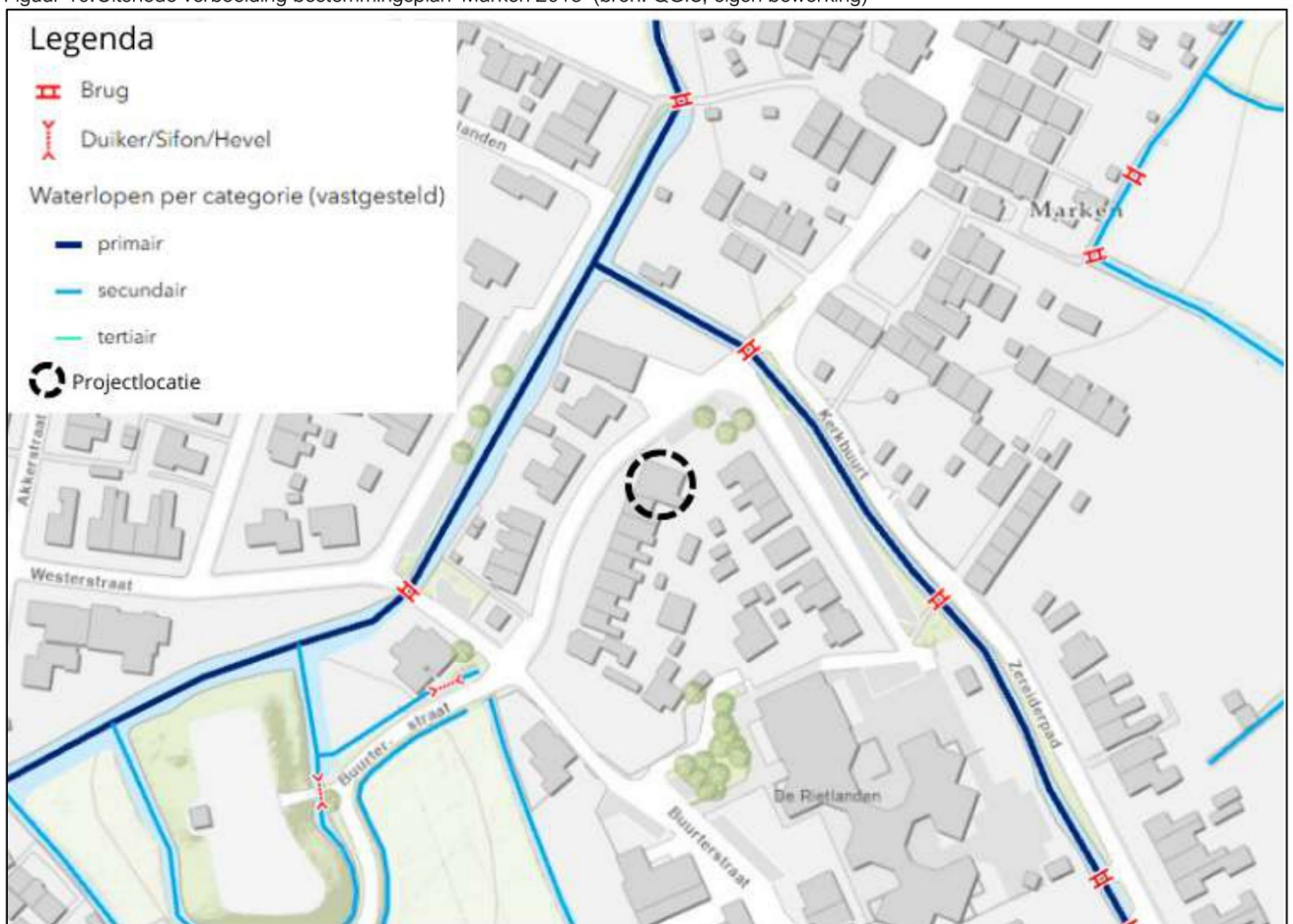
Effect op waterkwantiteit

Artikel 2.72 van de Waterschapsverordening bepaalt dat een verhardingstoename van 800 m² of meer gecompenseerd dient te worden. Ten opzichte met de huidige situatie wordt slechts 8 m² aan verharding toegevoegd. Er is derhalve geen compensatie-eis.

Effect op beperkingengebieden

Op basis van de Legger Wateren 2024 en de Waterschapsverordening blijkt dat er in het projectgebied geen belangrijke waterlopen of kunstwerken aanwezig zijn en dat de projectlocatie niet ligt binnen de zones van primaire en/of regionale keringen. Het projectgebied is gelegen op zo'n 29 meter afstand van twee primaire waterlopen. Op figuur 10 is dit weergegeven. De ontwikkeling heeft geen effect op de waterveiligheid of onderhoudszones van het waterschap.

Figuur 10. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Marken 2013' (bron: QGIS, eigen bewerking)



Riolering

Er wordt aangesloten op de bestaande riolering.

Conclusie

In het kader van het aspect 'Water' is er sprake van een *etfa*.

6 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Participatie

Op woensdag 9 juli hebben de initiatiefnemer en de Stichting Eilandraad Marken een bewonersbijeenkomst gehouden voor onderhavige ontwikkeling. De sfeer tijdens de bijeenkomst was constructief en positief. Er was unanieme steun onder de aanwezige bewoners voor de wijziging van de bestemming van Buurterstraat 19 en het gepresenteerde plan. Het verslag van de participatiebijeenkomst is opgenomen als bijlage bij deze *goffo*.

6.2.2 Planologische procedure

De Algemene wet bestuursrecht kent twee voorbereidingsprocedures: de korte voorbereidingsprocedure en de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Vooralnog is onbekend welke voorbereidingsprocedure wordt doorlopen:

1. Voor de reguliere procedure geldt dat bij een besluit op de aanvraag het bevoegd gezag kennis geeft van dat besluit, tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking. Dan volgt voor eenieder de mogelijkheid om eventuele bezwaren tegen het besluit bekend te maken. Een bezwaarmaker moet het bezwaar binnen 6 weken indienen bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan.
2. Voor de uitgebreide procedure geldt dat het bestuursorgaan een ontwerpbesluit maakt, waartegen zienswijzen openstaan. Nadat het definitieve besluit is genomen, is er nog beroep mogelijk. In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. Bij de meeste besluiten is beroep in eerste instantie bij de rechtbank mogelijk. Daarna kan degene die in beroep is gegaan, nog eenmaal in hoger beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Ongeacht de procedure die doorlopen wordt (regulier of uitgebreid) geldt dat op basis van het Besluit Bindend Adviesrecht Omgevingswet Waterland 2022 het adviesrecht als bedoeld in artikel 16.15a lid b onder 1 Omgevingswet van toepassing is op de voorgenomen omgevingsvergunningaanvraag. Er is namelijk sprake van het oprichten van een woning waarbij het aantal woningen toeneemt.

Tot slot geldt dat met zowel de reguliere als de uitgebreide procedure de maatschappelijke betrokkenheid afdoende wordt gewaarborgd.

7 CONCLUSIE *ETFAL*

De initiatiefnemer heeft als doel om de bestaande bebouwing aan de Buurterstraat te transformeren, zodat in de bestaande bebouwing drie koopwoningen gerealiseerd kunnen worden.

Het geldende omgevingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet geheel toe. Voor deze ontwikkeling dient dan ook een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning voor de 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA). In dit kader is voorliggende '*goede onderbouwing van (de effecten op) de fysieke leefomgeving*' (*goflo*) opgesteld.

Middels voorliggende *goflo* is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. De uitvoerbaarheid van het initiatief is getoetst aan de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (*etfal*) is gewaarborgd.