

INFORMATIE RAAD-DOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	: 258-290
Onderwerp	: Verzoek om vooroverleg voor de herontwikkeling van het Markerveerhuis, Brugstraat 6 Monnickendam.
Portefeuillehouder	: J. Kaars
Contactpersoon	: A. Mobron
Datum	: 5 maart 2019

Kennisnemen van

het verzoek om vooroverleg voor het slopen van de bestaande bebouwing op het perceel Brugstraat 6 te Monnickendam en het realiseren van een gebouw met daarin 9 woningen en ons besluit om medewerking te verlenen onder voorbehoud dat voldaan wordt aan welstandseisen.

Inleiding

Op 12 mei 2017 is een verzoek om vooroverleg ingediend voor de sloop van de bestaande bebouwing op het perceel Brugstraat 6 te Monnickendam en daarvoor in de plaats de bouw van een gebouw met appartementen. Voor hetzelfde perceel was op 9 december 2013 en op 24 september 2015 een verzoek om vooroverleg ingediend. Het eerste verzoek ging destijds om een ontwikkeling die uitging van realisatie van horeca en kantoor op de begane grond en 8/10 appartementen verdeeld over de 2^e, 3^e en 4^e bouwlaag. Dit verzoek werd in juli 2014 afgewezen. Het tweede verzoek was vergelijkbaar en ging om het realiseren van horeca en appartementen. Ook dit verzoek is in oktober 2016 afgewezen (zie bijlage). Aan initiatiefnemer werd toen medegedeeld dat herontwikkeling van het terrein mogelijk is mits enkele aandachtspunten in acht worden genomen.

Het huidige verzoek gaat uit van sloop van bestaande bebouwing en realisatie van woningen op het perceel. Het verzoek is onderbouwd met een stedenbouwkundig advies. Op verzoek van de ontwikkelaar is het behandelen van dit verzoek tijdelijk uitgesteld. Dit heeft te maken met het feit dat er onduidelijkheid bestond over de welstandseisen en hoe het plan daaraan kon voldoen en het feit dat de ontwikkelaar geen tijd had om daarover in overleg te treden. Ontwikkelaar heeft ons daarom verzocht de behandeling van het verzoek uit te stellen.

In de tussentijd heeft overleg over de welstandseisen plaatsgevonden en is een en ander duidelijk geworden. Op 24 juli 2018 heeft het college besluitvorming aangehouden om in overleg te treden met de ontwikkelaar wegens het verdwijnen van de horecafunctie op het perceel. Met de ontwikkelaar is een afspraak gemaakt op 18 september 2018. Deze afspraak heeft de ontwikkelaar geannuleerd.

Op 7 januari 2019 heeft de ontwikkelaar nieuwe tekeningen aangeleverd en op 8 januari heeft de eigenaar van het pand een gesprek met de portefeuillehouder gevoerd over het verdwijnen van de horecafunctie op het perceel. De eigenaar gaf aan dat het financieel niet meer haalbaar is omdat er geen klanten meer zijn. Hij is sinds 1 januari 2019 alleen op vrijdagmiddag nog open.

De nieuw ingediende tekeningen zijn op 4 februari aangeboden aan de monumenten- en welstandscommissie gemeente Waterland en er heeft opnieuw een ruimtelijke toets plaatsgevonden om te beoordelen of nog steeds voldaan wordt aan de eerdere gecommuniceerde uitgangspunten.

Samenvatting

1. De woonfunctie is in overeenstemming met het bestemmingsplan Monnickendam Binnen de Vesting 2013:

Woningen zijn gelet op de bestemming 'Gemengd' toegestaan. Het verzoek is echter in strijd met het bestemmingsplan Monnickendam Binnen de Vesting 2013 om de volgende redenen:

1.1.1. Het bouwplan voorziet in een pand dat is gelegen buiten het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak, dit is in strijd met artikel 8.2.1 onder a van voornoemd bestemmingsplan.

1.1.2. Het bouwplan voorziet in een pand dat hoger is dan de toegestane goot- en nokhoogte van 3.5meter en 7meter opgenomen in artikel 8.2.1 onder d van voornoemd bestemmingsplan.

1.1.3. Het bouwplan voorziet deels in een plat dak, dit is in strijd met artikel 8.2 onder 2 waarin is bepaald dat de dakhelling tenminste 30 en ten hoogste 60 graden moet bedragen.

2. Het plan is op hoofdlijnen in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening:

In bijlage 1 treft u een globale ruimtelijk onderbouwing aan waaruit blijkt dat het plan op hoofdlijnen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

3. Het verzoek voldoet qua omvang aan de eerder door het college aangegeven uitgangspunten:

Het college heeft eerder aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan een plan dat qua hoogte voldoet aan de hoogte genoemd in de binnenplanse afwijking. Dat komt neer op een goothoogte van 6.80 meter. Het plan voldoet grotendeels daaraan. Echter, aan de linker zijgevel is over ongeveer de helft van de lengte van de gevel sprake van een hogere goothoogte, namelijk 8.5m. Deze overschrijding is aanvaardbaar om de volgende redenen:

- De overschrijving van de goothoogte is niet zichtbaar vanaf openbare ruimte.
- Het betreft de linker zijgevel die grenst aan Havenstraat 26, een perceel waar een woning van 2 bouwlagen en een kap is gesitueerd.
- Door de goot op deze plek omhoog te trekken wordt er meer leefruimte in het pand gecreëerd terwijl de ruimtelijke uitstraling van dat pand niet wordt aangetast.

4. Er is behoefte aan woningen in Monnickendam:

Uit de woonvisie 2020 blijkt dat de vraag naar woningen in Waterland groot is, vooral voor starters en ouderen. Het plan gaat uit van realisatie van 9 woningen waarvan 6 klein en 3 groot.

5. Er blijft voldoende parkeer ruimte voorhanden:

Het plan gaat uit van realiseren van 5 parkeerplaatsen op eigen terrein. Ten opzichte van het huidige gebruik zal de parkeerdruk niet toenemen.

6. Er heeft overleg met omwonenden plaats gevonden en er zijn op voorhand geen bezwaren tegen het plan:

Op 27 september 2017 heeft de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd en zijn plan gepresenteerd aan omwonenden en geïnteresseerden. Er zijn op voorhand geen bezwaren geuit.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



mr. N. van Ginkel MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



L.M.B.C. Kroon
burgemeester

Bijlagen:

1. Overzicht bouwplan + tekeningen
2. Overwegingen
3. Hoofdlijnen ruimtelijke onderbouwing