

Bijlage I: Overwegingen

Verzoek om vooroverleg	: kenmerk VO-2017-037
Bouwplan	: het herontwikkeling van het Markerveerhuis en de bouw van 9 appartementen, Brugstraat 6 te Monnickendam
Datum	: 19 februari 2019

Aan de overwegingen om af te wijken van het bestemmingsplan voor het herbouwen van het gebouw op het perceel Brugstraat 6 te Monnickendam ten behoeve van het realiseren van 9 appartementen;

- dat indien de activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a, van de Wabo, in strijd is met het bestemmingsplan, de aanvraag volgens artikel 2.10, lid 2, van de Wabo mede wordt aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo;
- dat de activiteit ‘gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan’ vergunningplichtig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub c, Wabo;
- dat de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft liggen in het gebied waarop het bestemmingsplan ‘Monnickendam Binnen de Vesting 2013’ van toepassing is;
- dat de aanvraag voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan ‘Monnickendam binnen de Vesting’ waarin de betreffende gronden de bestemming “Gemengd”, de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”(deels), “Waarde-Archeologie 2”, “Waarde-beschermd stadsgezicht”, de functie aanduiding “Bouwvlak” (deels), “Horeca tot en met categorie II en de gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone-dijk, Geluidszone-industrie (deels) en “Wro-zone-wijzigingsgebied” hebben;
- dat de aanvraag in strijd met de vigerende bestemmingen is omdat het gewenste bouwwerk hoger is dan toegestaan, een deel van het dak plat wordt afgedekt en het gewenste bouwwerk deels buiten het bouwvlak is gelegen,
- dat op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1°, van de Wabo met toepassing van artikel 8.3 sub a van het bestemmingsplan afgeweken kan worden van artikel 8.2.1 sub d voor het verhogen van de goothoogte met ten hoogste 1,25 maal de voorgevelbreedte, mits bij een gebouw met een nok evenwijdig aan de straat als richtlijn voor de voorgevelbreedte een gemiddelde wordt genomen van de gangbare erfbreedte in de omgeving van het betreffende gebouw. Concreet voor dit plan komt dit neer op een goothoogte van 6,80 meer;
- dat het toepassen van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 1°, van de Wabo (de binnenplanse afwijking) niet voldoende is om de strijdigheden op te heffen aangezien de maximaal toegestane goothoogte deels wordt overschreden, het hoofdgebouw deels buiten het bouwvlak wordt gebouwd en het dak deels plat wordt afgedekt en het bestemmingsplan geen regels kent die deze strijdigheden opheft;
- dat buitenplans afwijken van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2°, van de Wabo in combinatie met artikel 4 en 5 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht niet mogelijk is omdat het aantal woningen niet gelijk blijft;
- dat medewerking aan het plan alleen mogelijk is door het doorlopen van een projectafwijkingsbesluit procedure ex. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo of een postzegelbestemmingsplan ex. artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat in juli 2014 en oktober 2016 verzoeken om vooroverleg voor een ontwikkeling op dit perceel door het college zijn afgewezen. Destijds is aan initiatiefnemer medegedeeld onder welke voorwaarden het college bereid zou zijn om medewerking te verlenen aan het herontwikkelen van het terrein waarbij aandacht moet zijn voor de stedenbouwkundige opzet ter plaatse.

In het nu ingediende verzoek zijn deze aandachtspunten in acht genomen. Met name voor wat betreft de hoogte van de bebouwing en daarmee de stedenbouwkundige opzet;

- dat het plan qua hoogte aan grotendeels aan de eerder meegegeven aandachtspunten voldoet maar dat er aan de linker zijgevel, over ongeveer de helft van de lengte van de gevel, sprake is van een hogere goothoogte dan toegestaan, namelijk 8.5m in plaats van 6.8m. Deze overschrijding is aanvaardbaar omdat:
 - de overschrijving van de goothoogte niet zichtbaar is 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 het pand niet wordt aangetast.
- dat het plan in overeenstemming is met goede ruimtelijke ordening zoals beschreven is in bijlage II: Hoofdpijnen ruimtelijke onderbouwing.
- dat er grote behoefte is aan woningen in de regio. Er is behoefte aan extra woningen in alle woningmarktsegmenten (Woonvisie Waterland 2020). Dit blijkt ook uit verschillende onderzoeken en regionale afspraken (zoals de MRA woonagenda). Het toevoegen van woningen past binnen de regionale opgave (RAP) om binnenstedelijk nieuwe woningen te bouwen;
- dat in een overeenkomst moet worden vastgelegd dat de aanvrager de kosten voor het laten opstellen van een bestemmingsplan draagt;
- dat in een overeenkomst moet worden vastgelegd dat de aanvrager zich verbindt tot vergoeding van de kosten voor eventuele planschade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro.
- dat voor het berekenen van de parkeerbehoefte gebruik is gemaakt van de CROW, publicatie 317 en dat voorzien wordt in de benodigde parkeerbehoefte;
- dat de parkeerbehoefte voor het bestaande gebruik (310 m² horeca en 1 woning) 20,9 parkeerplaatsen is. De parkeerbehoefte voor het nieuwe gebruik (9 appartementen) is 14,1 parkeerplaatsen;
- dat 5 parkeerplaatsen op eigen terrein worden toegevoegd;
- dat de parkeerdruk voor het gebruik ten behoeven van 9 appartementen dus niet toeneemt ten opzichte van het huidige gebruik;
- dat gebruik ten behoeve van wonen passend is op deze locatie in een woonwijk in de binnenstad van Monnickendam;