

: Hoofdpijnen ruimtelijke onderbouwing

Verzoek om vooroverleg Bouwplan

: VO-2017-037
: het herontwikkeling van het Markerveerhuis en de bouw
van 9 appartementen, Brugstraat 6 te Monnickendam
: 19 februari 2019

Datum

: 19 februari 2019

In deze fase worden de hoofdlijnen van een ruimtelijke onderbouwing globaal getoetst aan de hand van de beschikbare stukken en informatie.

Het realiseren van 9 appartementen op de bestemming ‘Gemengd’:

1. *Verhouding tot het aangrenzende gebied*

Het perceel is gelegen in de binnenstad van Monnickendam en wordt ingeklemd door de Havenstraat, de Brugstraat, de scheepswerf van Hakvoort en de Haven. In de huidige situatie is het perceel deels bebouwd met een gebouw bestaande uit één bouwlaag met kap (het Markerveerhuis), aan de oostelijke zijde ligt een (deels overdekt) terras met uitzicht over de haven, de westelijke zijde van het perceel is in gebruik als tuin. Het pand wordt momenteel gebruikt ten behoeve van horeca.

Het gebied rondom de sluis en haven wordt gelet op de toelichting van het bestemmingsplan als het meest karakteristieke deel van de binnenstad beschouwd. De welstandsnota geeft aan dat de nadruk behoort te liggen op het handhaven, herstellen en versterken van de ruimtelijke continue beeld en sfeer van de stad als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen. Het bestemmingsplan kent een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het verhogen van de nokhoogte van panden in de binnenstad. Het is te motiveren dat het bouwplan in overeenstemming is met deze uitgangspunten.



2. Rijk-, provinciaal en regionaal beleid

Het project is niet in strijd met beleid van het Rijk, provincie of regionaal beleid. Het bouwplan ligt binnen bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening van Noord-Holland en binnen bestaand stedelijk gebied in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening.

3. Water

Het perceel valt grotendeels in de bestemming 'Waterstaat-Waterkering' en de aanduiding 'Vrijwaringszone – Dijk'. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor: het behoud, het herstel en het beheer van de waterstaatsdoeleinden en de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. Verder geldt er op grond van artikel 32.2.1 van het bestemmingsplan een bouwverbod op deze gronden. Echter, het bestemmingsplan regelt dat zowel de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, evenals het bouwverbod, niet van toepassing zijn op de niet-genormeerde regionale waterkeringen, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 5. Het perceel valt daarin. Het plan is niet in strijd met dit artikel.

4. Archeologie

Het bouwplan ligt in een gebied met een hoge archeologische waarde. De archeologie beleidskaart stelt dat bij bodemroeringen bij een oppervlakte groter dan 100m² en diepte van 35cm rekening moet worden gehouden met archeologie. Een archeologische bureauonderzoek is daarom vereist

5. Cultuurhistorie

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het beschermd stadsgezicht van Monnickendam. Het beschermd stadsgezicht ziet op het behoud, herstel en de uitbouw van cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing. Het plan gaat uit van realisatie van woningen. Zowel de functie als de volume van de nieuwe bebouwing sluit aan bij de bebouwing in de omgeving en de cultuurhistorische betekenis van het gebied. Bij de uitwerking van het plan dient nog voldaan te worden aan welstandseisen.

6. Geluid, milieu en veiligheid

Op het perceel worden appartementen gebouwd. Een woning is een milieugevoelig object. Over het perceel is een geluidscontour gelegen van de nabij gelegen scheepswerf. Niet aangetoond is of er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Akoestisch onderzoek zal moeten uitwijzen wat de geluidsbelasting is op deze locatie.

Het perceel is ook gelegen op korte afstand van een visrokerij. Uit geuronderzoek zal moeten blijken dat er geen sprake is van onaantvaardbare geurhinder.

7. Natuur, bodem- en luchtkwaliteit

In het kader van artikel 2.8 Besluit ruimtelijke ordening dient een beoordeling plaats te vinden van de gevolgen van de omgevingsvergunning voor de luchtkwaliteit als bedoeld in artikel 5.16 eerste lid van de Wet Milieubeheer. Daarom dient advies te worden gevraagd aan de Regionale Uitvoeringsdienst omtrent de luchtkwaliteit. Uit het advies moet blijken of de luchtkwaliteit geen knelpunt vormt.

Verder zijn er op voorhand geen significante effecten op natuur- en bodemkwaliteit te verwachten. Een en ander zal moeten blijken uit nader onderzoek.

8. Bescherming plant- en diersoorten

Er zijn op voorhand geen significante effecten op beschermde plant- en diersoorten te verwachten. Het betreft hier een bestaand pand dat wordt herbouwd en uitgebreid.

9. Ruimtelijk relevante verkeersbewegingen

In het geval van een gebruikswijziging of functie-uitbreiding, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en een goede verkeersontsluiting. Na saldering zal het plan niet tot een toename van de parkeerbehoefte leiden, integendeel. Er worden 5 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd. De parkeerdruk in de openbare ruimte neemt daarmee af. Het plan voldoet hiermee aan de wettelijke uitgangspunten en gemeentelijke beleidsregels. De parkeerdruk zal niet toenemen.

10. M.e.r.-beoordeling

Er wordt geen project mogelijk gemaakt waarbij aanzienlijke nadelige milieugevolgen als bedoeld in het Besluit m.e.r. kunnen optreden. Voor dit plan is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.