

Ruimtelijke onderbouwing

Woningen Kruisbaakweg 6, Marken

Versie: Definitief (6^e versie)

Datum: 22 juni 2022

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding en doelstelling	1
1.2.	Ligging en begrenzing projectgebied	1
1.3.	Leeswijzer	2
2.	Beschrijving project	3
2.1.	Bestaande situatie	3
2.2.	Nieuwe situatie	5
3.	Geldende bestemmingsplannen	9
3.1.	Bestemmingsplan 'Marken 2013' en bestemmingsplan 'Waterland – Parapluplan 2018' ..	9
3.2.	Conclusie afwijkingen bestemmingsplan	10
4.	Beleid	12
4.1.	Rijksbeleid	12
4.2.	Provinciaal beleid	14
4.3.	Regionaal beleid	18
4.4.	Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	20
4.5.	Gemeentelijk beleid	21
5.	Milieuaspecten	27
5.1.	Ecologie	27
5.2.	Wateraspecten	28
5.3.	Geluid	29
5.4.	Bodem	30
5.5.	Cultuurhistorie	31
5.6.	Archeologie	32
5.7.	Externe veiligheid	32
5.8.	Verkeer en parkeren	33
5.9.	Luchtkwaliteit	34
5.10.	Milieuzonering	35
5.11.	Milieueffectrapportage	35
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

- I. SO, PBV architecten (24 januari 2022)
- II. Voorstel landschappelijke inpassing, Deltavormgroep (26 januari 2022)
- III. Verkennend bodemonderzoek, Bodem Belang BV (27 oktober 2016)
- IV. Update verkennend bodemonderzoek en geohydrologie, TAUW (verwacht begin februari 2022)
- V. Asbestinventarisatie, TAUW (28 december 2021)
- VI. Asbestinventarisatie, Adebo milieu advies BV (24 februari 2017)
- VII. Quickscan Ecologie, Els & Linde (3 mei 2022)
- VIII. Akoestisch onderzoek, Cauberg Huygen (15 oktober 2021)
- IX. Stikstofdepositie, Cauberg Huygen (7 september 2021)
- X. Archeologisch bureauonderzoek, Argo (september 2021)

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

Projectontwikkelaar MPO is van plan om in de bestaande, reeds jaren leegstaande bebouwing aan de Kruisbaakweg 6 grondgebonden woningen te realiseren. Daarnaast voorziet het bouwplan in parkeerplaatsen op eigen terrein.

Bij de inpassing van het plan in het landelijk gebied is gebruik gemaakt van de leidraad 'landschap en cultuurhistorie' van de provincie Noord-Holland.

De herontwikkeling van de locatie past vanwege het overschrijden van het aantal toegestane woningen deels niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om het project alsnog mogelijk te maken wordt een Wabo-afwijklingsprocedure gevoerd. Het voorliggende document vormt de ruimtelijke onderbouwning hiervoor.

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

De projectlocatie aan de Kruisbaakweg 6 (N518), bevindt zich ten zuiden van de kern van het voormalige eiland Marken in de gemeente Waterland en is kadastraal bekend onder de gemeente Marken, sectie C, nummer 1446. In volgende afbeeldingen is de ligging en begrenzing van de locatie weergegeven.



Afbeelding: ligging en begrenzing projectlocatie

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie in het projectgebied en wordt het initiatief beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het geldende bestemmingsplan en de afwijkingen hiervan. Hoofdstuk 4 gaat over het relevante beleid. In hoofdstuk 5 komen de verschillende milieuaspecten en andere randvoorwaarden aan bod. Tot slot wordt in de hoofdstukken 6 en 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving project

2.1. Bestaande situatie

De locatie bevindt zich buiten de bebouwde kom in het landelijk gebied en is omringd door open weidelandschap.

In 1980 is op de projectlocatie met subsidie een stal gerealiseerd voor het fokken van speciaal vee. Deze schapenkooi wordt geflankeerd door bossages en staat verscholen in het landschap vanaf de weg. De noordzijde staat aan het open landschap zonder extra beplanting. De kavelgrenzen zijn niet zichtbaar in het landschap.

Na de realisatie van de schapenkooi is deze echter nooit als zodanig in gebruik genomen. Na de periode van leegstand is het pand voor bewoning gebruikt en zijn er later studio's en een werkplaats in gerealiseerd. Later is de locatie bij een transactie in handen gekomen van een wooncompagnie. Op dit moment is de locatie niet in gebruik en staat het aanwezige pand al jaren leeg.



Afbeelding huidige bebouwing projectlocatie

De locatie wordt ontsloten vanuit het noorden. Een verharde in-/uitrit, die aansluit op de Kruisbaakweg ontbreekt op dit moment. Tussen de Kruisbaakweg en de projectlocatie loopt een breed fietspad met tweerichtingsverkeer.

De bebouwing is vanuit de openbare weg vanwege de aanwezige bomen en struiken nauwelijks zichtbaar. De goot- en bouwhoogte van de bestaande bebouwing bedraagt 3 respectievelijk 6,5 meter.



Afbeelding: in-/uitrit huidige situatie

De bestaande stal/schuur is rond 50 meter lang en rond 22 meter breed en omvat het grootste deel van de projectlocatie.



Afbeelding: bovenaanzicht huidige situatie

2.2. Nieuwe situatie

Het bouwplan voorziet in het realiseren van 6 grondgebonden woningen in twee bouwlagen in de bestaande bebouwing. Daarnaast voorziet het bouwplan in parkeerplaatsen op eigen terrein.

De locatie zal in de nieuwe situatie voorzien worden van één in-/uitrit ter plaatste van de huidige bestaande toegang van de schuur. Deze ontsluiting zal verhard worden en aansluiten op de Kruisbaakweg. Door alleen één ontsluiting toe te passen kan de verkeersveiligheid beter geborgd worden. Hiervoor is ook nodig dat de 60 km zone iets naar het zuiden wordt uitgebreid, zodat de inrit uitkomt aan een wegvak met als maximum snelheid 60 km/u. Hierover is overleg gevoerd met de wegbeheerder, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het hoogheemraadschap heeft aangegeven hiermee in te kunnen stemmen.

Parkeren vindt op eigen terrein plaats in parkeervakken aan deze ontsluiting.

De voetprint van de huidige bebouwing heeft een oppervlak van rond 1.065 m². Elke woning is rond 8,2 meter breed en 21,5 meter diep. De goot- en bouwhoogte bedraagt 3 respectievelijk 6,5 meter. Voor het kavel is een voorstel voor de landschappelijke inpassing gedaan door Deltavormgroep (zie bijlage). Op basis van de uitgangspunten van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn twee modellen uitgewerkt (zie ook paragraaf 4.2):

Model 1:

In dit basismodel wordt de bebouwing aan de oost- en westzijde geflankeerd door een natuurlijke beplanting, waarbij de bebouwing niet zichtbaar is vanaf de doorgaande weg.



Afbeelding: model 1, basismodel conform Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Aan de wegzijde worden opgaande bossages afgewisseld met heesters, zodat de bebouwing wordt afgeschermd, hiermee wordt de schaal van de bebouwing verkleind.

Aan de noordzijde staat het gebouw aan het open landschap met vergezicht op de Gouwzee vanuit de woningen.

Parkeren is aan de zuidwestzijde van de bebouwing gesitueerd waarbij geparkeerd wordt op halfverharding zodat de toename van verharding op de locatie wordt geminimaliseerd. Er worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het heeft de voorkeur om het parkeren van de bebouwing af te leggen, met de ontsluitingsweg ertussen.

Model 2:

In dit model wordt extra kwaliteit toegevoegd aan het landschap. De bestaande watergangen om het perceel worden uitgebreid tot op de locatie. Hiermee wordt een extra watergang in het verlengde van de vaart gemaakt. Hiermee wordt de lengterichting van de vaart benadrukt.



Afbeelding: model 2, extra beplanting en watergang

Rondom de bebouwing wordt de vegetatie minder vaak gemaaid zodat een bloemrijk grasland ontstaat in lijn van de vaart, in afwijking van het omliggende graslandschap. Het beheer van deze zone wordt door de vve van de woningen uitgevoerd.

De natuurlijke overgang van water en de nieuwe weide rondom de bebouwing biedt voor insecten en amfibieën meer variatie in het landschap.

In de zone tussen de bebouwing en de watergang worden 2 extra groepen met beplanting geplaatst om de bebouwing te breken en het zicht vanaf Marken op de bebouwing te beperken. Anderzijds worden hiermee de zichtlijnen naar het open landschap vanuit de bebouwing ingekaderd.

Ook in dit model worden 12 parkeerplaatsen aan de zuidwestzijde van de bebouwing gerealiseerd.

Deze extra watergang en inheemse beplanting dragen, met goede mantelvegetatie, bij aan de biodiversiteit.



Afbeelding: zij aanzicht

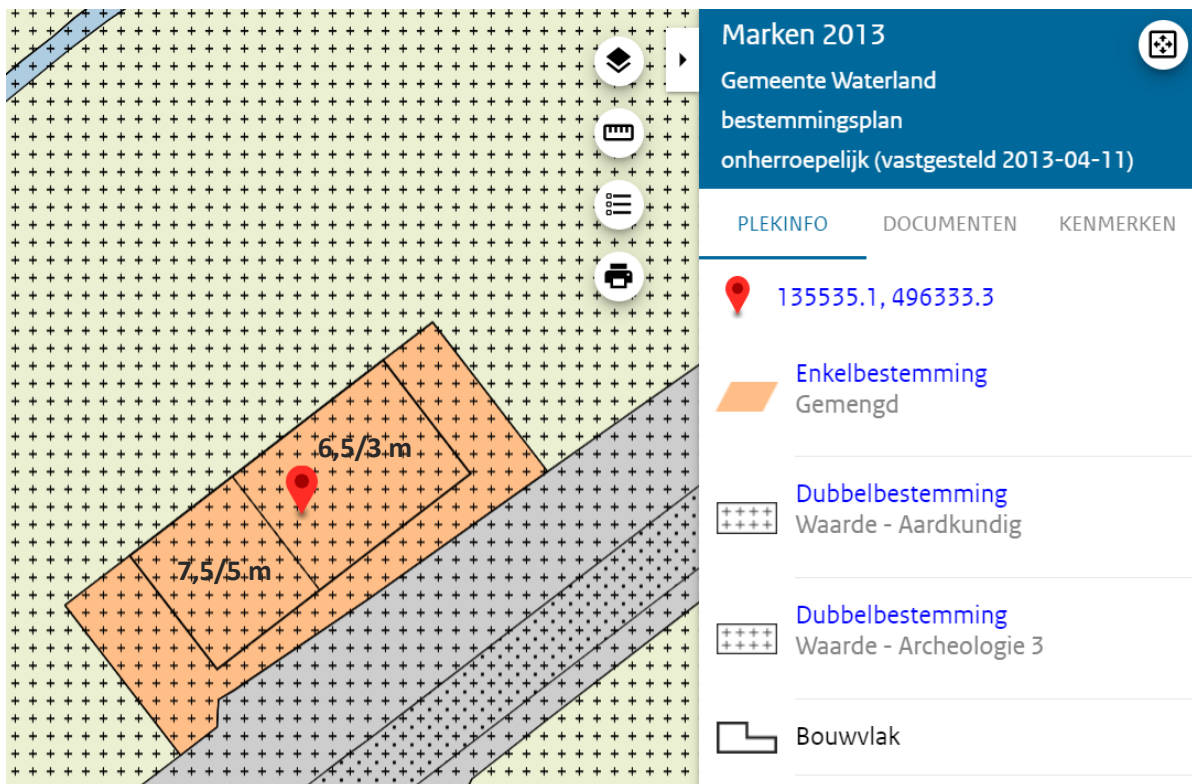


Afbeelding: aanzicht vanaf de Kruisbaakweg

3. Geldende bestemmingsplannen

3.1. Bestemmingsplan 'Marken 2013' en bestemmingsplan 'Waterland – Parapluplan 2018'

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Marken 2013', vastgesteld op 11 april 2013. Delen van dit bestemmingsplan zijn in de uitspraak van 11 juni 2014 door de Raad van State vernietigd. Deze onderdelen zijn echter niet relevant voor dit project. Dat geldt met uitzondering van de dynamische verwijzing naar het parkeerbeleid ook voor de regels van het op 7 juni 2018 vastgestelde parapluplan.



Afbeelding: uitsnede vigerend bestemmingsplan, projectlocatie rood omrand

De gronden van de projectlocatie zijn bestemd voor 'Gemengd'. De directe omgeving is bestemd als 'Agrarisch'. De kruisbaakweg en het fietspad zijn bestemd voor 'Verkeer'. Daarnaast gelden ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde – Aardkundig' en 'Waarde – Archeologie 3' en waar de waterlopen zijn voorzien (buiten de bestemming 'Gemengd') de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische waterlopen'.

Gemengd

Ter plaatse van de bestemming gemengd zijn gebouwen en overkappingen ten behoeve van een woning en een atelier toegestaan. Hierbij dient gestreefd te worden naar het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht. Daarnaast zijn ter plaatse kleinschalige duurzame energiewinning, wegen en paden, water, stallingsruimte voor

fietsen en rustpunten toegestaan. Tenslotte zijn er ook bij de bestemming horende tuinen, erven, terreinen en andere bouwwerken toegestaan.

Gebouwen en overkappingen zijn alleen binnen de aangewezen bouwvlakken toegestaan. De goot- en bouwhoogte bedraagt deels 6,5 respectievelijk 3 meter en 7,5 respectievelijk 5 meter (zie vorige afbeelding).

Er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie, paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen gebouwd. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter. Achter de voorgevel van de gebouwen is dat maximaal 2 meter. De bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 7 meter bedragen en van overige andere bouwwerken maximaal 5 meter.

Dubbelbestemmingen Waarde – Aardkundig, Waarde – Archeologie 3 en Waarde - Cultuurhistorische waterlopen

De gehele projectlocatie is voorzien van beide dubbelbestemmingen Waarde – Aardkundig, Waarde – Archeologie 3. Hierdoor worden de aardkundige en archeologische waarden in het gebied beschermd. Ter plaatse van de geprojecteerde waterlopen geldt de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorische waterlopen, waarmee het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de waterlopen beschermd worden.

Parkeernormen

Vanwege het paraplubestemmingsplan gelden ter plaatse parkeernormen en normen voor laad- en losplaatsen conform het geldende beleid van de gemeente Waterland. Conform het beleid/parapluplan dienen hier 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd te worden.

3.2. Conclusie afwijkingen bestemmingsplan

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

1. de overschrijding van het maximum aantal woningen met 5 woningen;
2. Er wordt afgeweken van de omrekenwaardes van de parkeernormen uit het beleid van Waterland.

Ad 1:

Het bestemmingsplan staat ter plaatse één woning en een atelier toe. Het gebouw staat al zeer lang leeg. De toestand van het gebouw is zodanig, dat het niet geschikt is voor bewoning. Het is daarom nodig om de huidige bebouwing te vernieuwen. Gezien het tekort aan woning in de regio, is het wenselijk om meer woningen te realiseren. Het is daarnaast ook van belang om deze woningen in te passen in het landschap. De balans in het gebied mag niet verstoord worden. Het nu voorliggende plan voldoet hieraan. Het bouwvolume neemt niet toe en het aantal woningen blijft met in totaal 6 woningen beperkt.

Ad 2.

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd, maar er wordt alleen afgeweken van de omrekenwaardes bij realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein. Omdat het hier gaat om een parkeerterrein met 12 volwaardige parkeerplaatsen is de omrekening in dit geval niet nodig en kan er dan ook van af worden gezien (zie ook paragraaf 5.8)

4. Beleid

Het project dient te worden getoetst aan het ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente is vastgelegd. In deze paragraaf worden de in het vorige hoofdstuk beschreven afwijkingen getoetst aan het relevante beleid.

4.1. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook een Rijksvisie op de leefomgeving, de NOVI.

Op 15 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI wil het Rijk een langetermijnvisie geven op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het betreft hier een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving, groot en veelzijdig en vaak met elkaar verweven. Het is een nationale visie die zelfbindend is voor het Rijk. De aanpak van de NOVI gaat uit van de nationale belangen die in de leefomgeving aan de orde zijn, inclusief de opgaven die daaruit zijn afgeleid. Waar op deze opgaven een geïntegreerde aanpak noodzakelijk is, geeft de NOVI richting. Op andere onderwerpen wordt naar sectoraal beleid verwezen. De NOVI is continu aanpasbaar.

Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze prioriteiten worden beleidskeuzes gemaakt. De vier prioriteiten zijn:

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

Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Tot het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (naar verwachting op 1 januari 2023) geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het Rijksbelang opgenomen dat verstedelijking op duurzame wijze plaatsvindt. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt moet er getoetst worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit project voorziet in 5 extra woningen. Hierdoor is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De beoogde woningbouw heeft geen raakvlakken met de NOVI en is daarom niet in strijd met de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 1 december 2020 geconsolideerd in werking getreden en borgt nationale ruimtelijke belangen in regelgeving. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten.

Geen van de onderwerpen in het Barro hebben invloed op het onderhavige project doordat de betreffende onderwerpen niet aan de orde zijn in of nabij het projectgebied.

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, 2017) is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2 en luidt: 'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.' De begrippen "bestaand stedelijk gebied" en "nieuwe stedelijke ontwikkeling" zijn opgenomen in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h en i Bro.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. Gemeenten, provincies en projectontwikkelaars hoeven dan alleen nog bij nieuwbouwplannen buiten stedelijke gebieden uitgebreid te motiveren waarom de nieuwbouw daar nodig is. Binnen stedelijke gebieden geldt een beperkte motiveringsplicht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling worden beschreven. Dit met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik.

Behoefte

Uit zowel het regionale als het gemeentelijk beleid volgt dat er een behoefte is aan woningen, die bij voorkeur binnen het bestaande bebouwde gebied moet worden opgelost. De onderhavige projectlocatie bevindt zich in het landelijk gebied, maar is grotendeels bebouwd en voorzien van een gemengde bestemming, waar onder anderen ook een woning is toegestaan. De 5 extra woningen vormen een beperkte toename van het aantal woningen. Gezien het tekort aan woningen in de regio, wordt met deze woningen ook voorzien in een behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

Het 'bestaand stedelijk gebied' wordt gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en

infrastructuur'. De locatie is bebouwd en bestemd voor gemengde doeleinden, maar maakt geen onderdeel uit van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gaat om een solitair gebouw. De locatie bevindt zich daarom buiten het bestaand stedelijk gebied van Marken, namelijk in het landelijk gebied. Conform het bestemmingsplan is hier een woning en een atelier mogelijk. De nu beoogde woonfunctie is 'an sich' dus reeds toegestaan. In de huidige bebouwing worden 6 grondgebonden woningen binnen hetzelfde bouwvolume gerealiseerd. De omvang van de bebouwing neemt hierdoor niet toe. De huidige bebouwing verkeert in slechte staat en staat bovendien al jaren leeg. Het is daarom wenselijk om deze locatie kleinschalig te herontwikkelen. De herontwikkeling van jaren leegstaande bebouwing past ook binnen de uitgangspunten van de Ladder van de Duurzame stedelijke ontwikkeling.

Hoewel de herontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, neemt het bouwvolume ten opzichte van de huidige situatie door het project niet toe. De woonfunctie is ter plaatse reeds toegestaan. Dit project voorziet in 5 extra woningen. Hierdoor is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Al jaren wordt er op Marken gezocht naar mogelijkheden om woningen toe te voegen. Dit blijkt bijzonder lastig omdat er geen locaties beschikbaar zijn. Recent is de laatst beschikbare op kortere termijn te ontwikkelen locatie al bebouwd met woningen (Buurterstraat). Vergelijkbare locaties zijn er niet omdat Marken een klein dorp is dat ingeklemd zit tussen het water en het weiland.

Met een beperkte toename van 5 woningen wordt voorzien in een behoefte, zodat met dit project wordt voldaan aan de vereisten van de ladder.

4.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid (NH2050)

De omgevingsvisie NH 2050 is op 19 november 2018 vastgesteld en sinds 7 december 2018 in werking. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn vijf bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.

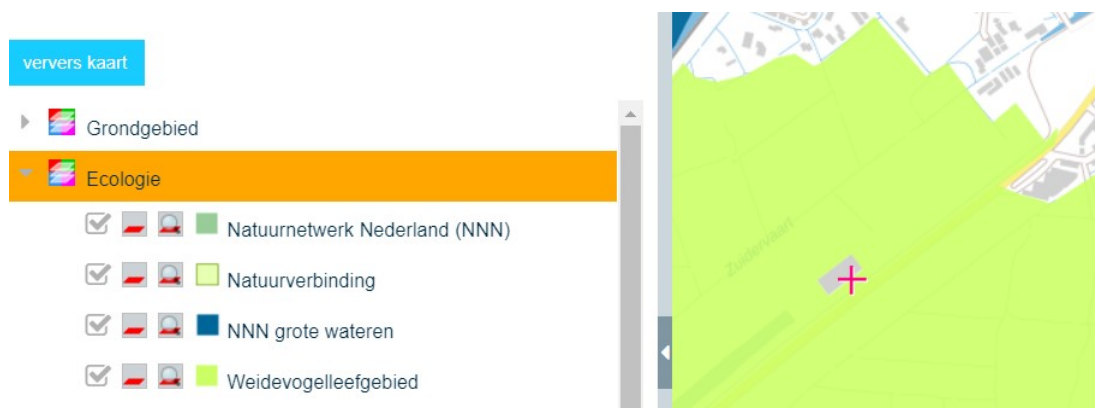
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector staat centraal.

De woonfunctie is ter plaatse reeds toegestaan. Dit project voorziet in 5 extra woningen. Hierdoor is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het initiatief is dan ook niet in strijd met de Omgevingsvisie NH 2050.

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie NH 2050 worden verankerd in de verordening Noord-Holland.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De provincie heeft op 22 oktober 2020 de omgevingsverordening vastgesteld, deze is op 17 november 2020 in werking getreden. De onderhavige vergunningaanvraag is ingediend op 12 november 2020 en valt hierdoor onder het overgangsrecht. Hierdoor blijft de PRV toetsingskader voor deze aanvraag en is navolgende onderbouw van toepassing.



Afbeelding: Ecologie PRV

In de PRV wordt het bestaand stedelijk gebied (BSG) gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur' (conform artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening). Bij het onderhavige project gaat het niet om een 'samenstel van bebouwing' maar om een solitair gebouw. Hierdoor is hier sprake van een locatie buiten het BSG. Verder zijn ook de volgende onderwerpen van belang:

1. Nieuwe stedelijke ontwikkeling (Artikel 5a)

Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Het onderhavige project kwalificeert niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat dit artikel geen belemmering vormt voor dit project.

2. Kleinschalige ontwikkelingen (Artikel 5c)

Er bestaat de mogelijkheid, dat een bestemmingsplan bij uitzondering ook voorziet in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied indien dit op grond van een ander

artikel in deze verordening is toegestaan. Dat is hier het geval. In artikel 24 is namelijk het volgende opgenomen: 'voor de gebieden die vallen binnen de begrenzing van de bufferzones op kaart 5b en op de digitale verbeelding ervan, maakt een bestemmingsplan nieuwe bebouwing niet mogelijk voor o.a. wonen.

Aangezien hier geen sprake is van nieuwe bebouwing, is ook geen sprake van strijd met de PRV.

3. Aardkundige waarden (artikel 8)

Door het project worden geen aardkundige waarden aangetast.

4. Bufferzones (Artikel 24)

De projectlocatie valt binnen een Bufferzone. Hier is alleen nieuwe bebouwing toegestaan die gekoppeld is aan een substantiële verbetering van in de betreffende bufferzone aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden (rood voor groen), voor zover in een provinciale of intergemeentelijke structuurvisie aanwijzingen zijn gegeven voor de locaties.

Bij deze ontwikkeling is er geen sprake van nieuwe bebouwing en daarom geen strijd met dit artikel.

5. Weidevogelleefgebieden (Artikel 25)

De projectlocatie grenst verder aan (maar bevindt zich buiten) het weidevogelgebied. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het leefgebied van weidevogels. Alleen de nieuwe watergang bevindt zich binnen het weidevogelgebied. Dit vormt echter geen belemmering voor dit project.

6. Duurzaam bouwen (artikel 33).

Het project gaat uit van gebruik van bestaande bebouwing.

Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten het BSG, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

1. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
2. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
3. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

De toelichting van een ruimtelijk plan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid van de leidraad.

Gedeputeerde Staten, het dagelijks bestuur van het betrokken waterschap of het college van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing. Voor het onderhavige project is een voorstel voor de landschappelijke inpassing opgesteld, die gebaseerd is op de uitgangspunten van de Leidraad Landschap en

Cultuurhistorie (zie bijlage). Er worden 2 modellen voorgesteld.

Het basis model sluit aan op de uitgangspunten in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie op de volgende punten:

- Aaneengesloten bebouwing.
- Beplanting doorbreekt lengterichting (aan de wegzijde).
- Zichtlijnen in het landschap blijven behouden.
- De historische verkavelingsstructuur wordt niet aangetast.
- Zachte overgangen naar het landschap.
- Openheid van het landschap blijft behouden conform de huidige situatie.
- Het zicht op de bebouwing vanuit Marken (Havenbuurt) wordt verminderd door extra groen.

Ook het tweede model met extra beplanting en watergang sluit op de volgende punten aan op de uitgangspunten in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

- Aaneengesloten bebouwing.
- Beplanting doorbreekt lengterichting (aan de wegzijde en vanuit Marken).
- Zichtlijnen in het landschap blijven behouden en worden versterkt.
- De historische verkavelingsstructuur wordt versterkt door de lengterichting te benadrukken.
- Zachte overgangen naar het landschap middels watergang.
- Openheid van het landschap blijft behouden conform de huidige situatie

Marken heeft een zeer open karakter. De openheid wordt alleen onderbroken door de bebouwing en beplanting van de werven en buurten en door beplante erven. De waarde van de openheid ligt in de doorlopende open ruimten en de relatie met de openheid van het Markermeer en de Gouwzee.

De open polders op Marken hebben een gaaf en herkenbaar verkavelingspatroon, dat bestaat uit een onregelmatige blokverkaveling, met brede sloten. De bodem bestaat uit kleiafzettingen op veen. De oorspronkelijke strokenverkaveling van de veenontginningen is nog zichtbaar in de ondiepe greppels die de kavels onderverdelen. Het graven van extra waterlopen past hier binnen en versterkt structuur van het gebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking en nieuwe stedelijke ontwikkeling

Een ruimtelijk besluit of plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In Artikel 5a van de PRV is geregeld, dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Aangezien de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is regionale afstemming niet nodig.

Ten aanzien van het project geldt dat het project vanwege de aard en omvang niet is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Voor de nu voorziene 6 woningen is het dus niet nodig om de laddertoets uit te voeren. Aangezien de locatie buiten het bestaand stedelijk gebied is gelegen is de laddertoets voor dit project wel uitgevoerd (zie paragraaf 4.1)

Geconcludeerd kan worden dat de PRV in artikel 5c en artikel 24 een bijzondere regeling bevat, waardoor ontwikkeling op de onderhavige projectlocatie mogelijk is. Voor dit project is aan de hand van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie een landschappelijk inpassingplan opgesteld (zie bijlage). Het project voorziet in een behoefte. Het Plan is hierdoor in overeenstemming met de PRV.

Woonagenda 2020-2025

De Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de periode 2020-2025. De provincie gaat gemeenten met raad en daad helpen om de flinke ambitie op het gebied van wonen waar te maken. Via 'woonakkoorden' worden afspraken gemaakt met regio's en gemeenten daarbinnen over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. Uitgangspunt is de juiste balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. De provincie biedt kennis, meedenkkracht en hulp om de woningbouwproductie te verhogen en sneller te realiseren.

4.3. Regionaal beleid

Regiovisie Waterland 2040

Voor de lange termijn heeft de regio een ontwikkelingskader tot 2040 opgesteld, de Regiovisie Waterland 2040. In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Cultuurhistorische waarden zijn leidend voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Naast maatregelen om het authentieke karakter van het landelijke gebied te bewaren vergt dat op vele locaties een forse inspanning in de kwaliteit van de leefomgeving, selectieve uitbreiding voor noodzakelijke sociaal-economische ontwikkelingen en duurzame oplossingen voor beheer en terugdringen van woon-werkverkeer.

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van 6 woningen binnen de voetprint van de huidige bebouwing. Het project wordt vormgegeven met inachtneming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied en zorgt voor een vitalisering van de locatie door de al jaren leegstaande bebouwing van slechte kwaliteit te activeren met woningen. De ontwikkeling is daardoor in lijn met de regiovisie.

Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020

Op 30 juni 2016 is de Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020 vastgesteld. Hierin is opgenomen op welke thema's de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam op het gebied van de woningmarkt willen blijven samenwerken. Dit zijn de thema's woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling.

De regionale samenwerkingsagenda is de 'paraplu' voor de diverse gemeentelijke woonvisies in de regio en geeft de gezamenlijke ambities en opgaven weer. De gemeenten werken dit verder uit in hun lokale woonvisie. Op regionaal niveau wordt afgestemd over de vraag in hoeverre de lokale plannen bijdragen aan de regionale ambities en opgaven. De opgaven en acties uit deze samenwerkingsagenda vormen een belangrijke basis voor het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP 2016-2020) van de Stadsregio Amsterdam.

Op basis van de opgaven en rekening houdend met de randvoorwaarden die zijn opgenomen in de Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020 heeft een verder uitwerking plaatsgevonden in de Woonvisie Waterland 2020 het woonbeleid is inmiddels geactualiseerd. (zie paragraaf 4.5).

Het voornemen om 5 extra woningen te realiseren past binnen het beleid.

Gezamenlijke visie en samenwerkingsagenda Zaanstreek – Waterland

In 2017 hebben de gemeenten Zaanstreek en Waterland een gemeenschappelijke visie opgesteld.

Met betrekking tot wonen wil men de unieke identiteit versterken door diversiteit. Op een steenworp van Amsterdam biedt Zaanstreek-Waterland een variëteit aan steden, stadjes, woonkernen en vrij liggende woningen in een prachtig landelijk gebied van veenweiden en droogmakerijen. De toenemende woningvraag biedt kansen om de verscheidenheid nog op een hoger plan te brengen. Men wil die vraag benutten om de contrasten en de dynamiek te vergroten, de kwaliteit van de steden en de vitaliteit van de kernen te verhogen en het draagvlak voor (regionale) voorzieningen te versterken. Met de genoemde verscheidenheid en de versterking daarvan onderscheiden wij ons van andere delen van de MRA en dragen zo bij aan een complete metropool.

Als MRA Noord wil men niet alleen voorzien in de eigen woningbehoefte, maar ook een aandeel nemen in het accommoderen van de regionale woningvraag, om zo een bijdrage te leveren aan de

ontwikkeling van de gehele Metropoolregio. Differentiatie in woonmilieus is daarbij het kernbegrip. Men wil het goede van de woningmarkt behouden, waaronder de aanzienlijke betaalbare huur- en koopwoningvoorraad. Daarnaast wil men de kansen benutten voor het toevoegen of uitbreiden van woonmilieus en woningtypen waarnaar de vraag groeit. De vraag aan woningen is in de regio immens.

De toevoeging van 5 woningen past binnen de visie. Er wordt een bijdrage geleverd aan de toevoeging van woningen om te kunnen voldoen aan de grote behoefte aan woningen en de diversiteit van de woningvoorraad vergroot.

4.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het Hoogheemraadschap staan (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Waterveiligheid

In het nieuwe nationale waterveiligheidsbeleid staat de bescherming van de mensen en de economische waarde centraal. Op de meeste trajecten binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is een norm van 1/3000 per jaar vastgesteld. Voor Marken is een norm van 1/300 per jaar bepaald. Dit betekent dat een lager beschermingsniveau aan de inwoners van Marken wordt geboden. Het hoogheemraadschap adviseert daarom bij nieuwbouw vitale netwerken en leidingen en kostbaar bezit voldoende hoog boven maaiveld te plaatsen zodat bij een overstroming minimale schade ontstaat.

Vergunningen en ontheffingen

Omdat de werkzaamheden niet langs het primaire oppervlaktewater plaats zullen vinden is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap niet nodig.

4.5. Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Waterland 2030

Bij besluit van 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad een omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie legt het ruimtelijke beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen vast en is opgesteld met het oog op de komende Omgevingswet. Het beleid schetst de kernprincipes en de identiteit van de gemeente Waterland. Ook is er een kernvisie vastgelegd, waaraan nieuwe ontwikkelingen op zijn minst een bijdrage moeten leveren. De vijf kernprincipes voor Waterland zijn:

- vertrek vanuit historie, landschap en natuur;
- wees groot in kleinschaligheid;
- houd de stad op afstand maar versterk de verbindingen;
- ga voor duurzaam;
- beleef en respecteer het water.

Voorliggend initiatief is gelegen in het identiteitsgebied 'IV Ei(gen)land'. Marken wordt hier gekarakteriseerd als een eiland met een sterke gemeenschap waarin veel organisatiekracht aanwezig is. Een zeer karakteristiek eiland met houten huizen op werven en een enorme aantrekkingskracht op toeristen.

Het buitengebied in de toekomst

De gemeente streeft naar een betere balans tussen landbouw, natuur en zorg voor waterveiligheid. Dat is van groot belang, omdat het behoud van de waarden van het buitengebied onder druk staat. De open gebieden zijn open dankzij de landbouw. Onder druk van de prijsontwikkeling op de wereldmarkt is er een trend van steeds intensiever grondgebruik wat ten koste gaat van de natuur. Ook wordt er ontwaterd. Vooral in het veengebied, dat van nature al inklinkt, zorgt dit voor risico's voor de waterveiligheid.

Bij de waarde van Marken gaat het om de volgende:

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

Belangrijk bij een ontwikkeling in het buitengebied:

- voldoe aan de 5 kernprincipes;
- kies voor een waterrobuuste inrichting en bouwwijze;
- versterk de ecologische waarden;
- kies voor activiteiten die passen bij het landelijke en relatief rustige karakter van het buitengebied;
- bedenk hoe overlast in veel bezochte gebieden zoals Marken kan worden voorkomen.

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

Het voorliggende initiatief bevindt zich in het landelijk gebied, maar op een reeds bebouwde locatie. De bestaande bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van 6 woningen. Hierdoor vindt geen aantasting van het open landschap plaats. Het initiatief draagt bij aan de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad en kent een invulling die door de kleinschaligheid en integratie past bij de omgeving.

Doordat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein opgelost wordt, wordt (parkeer)overlast als gevolg van het project voorkomen (zie ook paragraaf 5.8). Andere overlast wordt bij 6 grondgebonden woningen niet verwacht.

In paragraaf 2.2 is beschreven hoe het bouwplan aansluit bij de identiteit van de omgeving.

In paragraaf 6.2 wordt beschreven hoe de burgers in het kader van burgerparticipatie betrokken zijn bij het proces.

Het project voldoet aan de 5 kernprincipes van de visie. Met het landschapsplan wordt de historie, het landschap en de natuur als vertrekpunten gebruikt voor de planontwikkeling. Het project is met 6 woningen kleinschalig te benoemen. In het bouwplan en het inrichtingsplan worden duurzame elementen zoveel mogelijk geïmplementeerd en door het graven van nieuwe watergangen wordt de beleving van het water verbeterd. Hierbij wordt ook rekening gehouden met bestaande waterstructuren.

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

Woonvisie Waterland 2025

De gemeenteraad van Waterland heeft op 25 maart 2021 de Woonvisie Waterland 2025 vastgesteld. De nieuwe Woonvisie geeft inzicht in de visie op de gemeente Waterland en bevat het gemeentelijk woonbeleid in de vorm van ambities, prioriteiten en de bijbehorende acties voor de periode tot en met 2025 om de visie te realiseren. Daarnaast geeft de Woningwet de procedure aan voor de samenwerking met de lokale corporaties (Woonvisie – bod – prestatieafspraken – evaluatie). De Woonvisie Waterland 2025 is opgesteld met de woningcorporaties, huurdersorganisaties, belanghebbenden en stakeholders.

In de Woonvisie staan drie speerpunten centraal:

1. Aanpassen van de bestaande woningvoorraad
2. Toevoegen van nieuwe woningen
3. Bevorderen langer zelfstandig wonen

De dynamiek in de (sociale) woningvoorraad is beperkt, zeker de afgelopen crisisjaren. De gemeente wil de doorstroming bevorderen van mensen die niet meer tot de doelgroep behoren en van ouderen die voor wie de woning niet langer geschikt is. Het is daarom nodig om nieuwe woningen te bouwen, zodat mensen door kunnen stromen.

Het voorliggende initiatief is een uitbreiding van de woningvoorraad buiten het bestaande bebouwde gebied, maar qua schaal uitstraling en integratie van de natuur goed past op de beoogde locatie, die in het geldende bestemmingsplan is aangewezen voor een woning en atelier (bestemming gemengd). Het initiatief geeft uitvoering aan de woonvisie, omdat wordt voorzien in de toevoeging van nieuwe woningen, waardoor de nodige doorstroming wordt bevorderd om meer sociale woningen beschikbaar te krijgen voor de hiervoor beoogde doelgroep.

De onderhavige locatie is specifiek opgenomen in de locatieanalyse Wonen op Marken, het Plan van Aanpak Wonen op Marken en in het Woningbouwprogramma (WBP) 2017-2021. Hierin is een indicatie van 6 woningen gegeven, zoals dat nu ook in het plan is voorzien.

Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland

In december 2017 is het parkeerbeleid van de gemeente Waterland in werking getreden. Dit beleid is opgesteld in verband met het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening. Op 1 januari 2021 is het op onderdelen gewijzigde parkeerbeleid in werking getreden en is tevens geborgd in het Bestemmingsplan Waterland - Parapluplan 2018, artikel 13, welke tevens van toepassing is op deze locatie. In paragraaf 5.8 wordt ingegaan op de parkeerbehoefte en hoe in deze behoefte wordt voorzien.

No ta 'Uiterlijk van bouwwerken Waterland 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. Tegelijk vragen de klimaatverandering en de benodigde energietransitie om aanpassing van de gebouwde omgeving.

Zonnepanelen, warmtepompen en isolatie zullen moeten zorgen voor verduurzaming van de gebouwen, zonder te veel schade aan te richten aan het erfgoed. Deze is nadrukkelijk een uitnodiging aan inwoners van Waterland en andere initiatiefnemers om met de gemeente in gesprek te gaan over de manier waarop veranderingen aan bouwwerken of nieuwbouw passend zijn in Waterland.

Het landelijke gebied van de gemeente Waterland maakt deel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied en wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid. Het contrast met de verdichte dorpslinten is daarom groot. Kenmerkend is het waterrijke landschap met vele sloten en in het oostelijk deel de inbraakgeulen en meren (Aeën en Dieën). Het gebruik is overwegend agrarisch grasland. Er kan onderscheid worden gemaakt in het veenweidelandschap, het kleipolderlandschap en het droogmakerijenlandschap. Het veenweidelandschap wordt behalve de

openheid ook gekenmerkt door het opstreckende verkavelingspatroon van lange smalle kavels en door boerderijen in linten langs wegen en dijken. Het kleipolderlandschap behoort bij het landelijk gebied van Marken en wordt gekenmerkt door een onregelmatig kavel- en wegenpatroon. Ten slotte wordt het droogmakerijenlandschap gekenmerkt door een rationeel kavel-, wegen- en slotenpatroon.

De meeste gebouwen in het landelijke gebied maken deel uit van een lint. Karakteristiek zijn de stolpboerderijen op een erf, omgeven door bomen. Het stolpensilhouet is goed te ervaren vanuit het open weidelandschap. Behalve de vele stolpboerderijen komen ook veel vrijstaande woningen uit de jaren zestig voor. De oudere agrarische gebouwen (boerderijen en tuinderswoningen) zijn over het algemeen zorgvuldig en karakteristiek gedetailleerd (dorpels, lateien, vensterbanken, glasroeden).

Het materiaalgebruik is voor de gevels overwegend steen en voor de kozijnen hout. Het kleurgebruik is traditioneel. De recentere bouw is doorgaans sober gedetailleerd.

Kernkwaliteiten

- Openheid en ruimtebeleving van het waterrijke weidelandschap met lange zichtlijnen.
- Afwisselende verkavelingsrichting en oude stroomgeulen en meren (aeën en dieën) zorgen voor een gevarieerd landschap.
- Herkenbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle landschapsstructuren; het veenweidelandschap, het kleipolderlandschap en het kleinschalige droogmakerijenlandschap.
- Voormalig zeeklei eiland Marken (nu schiereiland).
- Karakteristieke stolpboerderijen en kaakbergen met herkenbaar silhouetten
- Landelijke linten.

Ambities

- Behouden van de landschappelijke karakteristieken waaronder de bebouwingslinten, verkavelingspatroon, de vele stolpboerderijen en het open waterrijke weidelandschap met sloten, meren en grasland.
- Herkenbaar houden van voor regio kenmerkende en traditionele bebouwing, waaronder stolpen (zie criteria in paragraaf 4.3.).
- Zorgvuldige inpassing van nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing (zie criteria in paragraaf 4.4.) en andere ruimtelijke ontwikkelingen binnen de bestaande ontginningsstructuur.
- Bescherming van natuurwaarde en ecologische verbindingzones/-structuren.
- Stimuleren van ingrepen ten behoeve van duurzame energieopwekking en -besparing.
- Staldaken zijn uitermate geschikt voor zonnepanelen.

Beoordelingsniveau

Voor het landelijk gebied is het bijzondere beoordelingsniveau van toepassing. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke karakteristieken. Het aanwijzen als bijzonder gebied heeft tot doel het behoud en versterken van de landschappelijk kwaliteiten te stimuleren, en niet om de gebruiksmogelijkheden te beperken.

Voor dit project wordt ook een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierbij zal ook rekening gehouden worden met kernkwaliteiten en de ambities, zoals verwoord in deze nota.

Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2021

Op 9 november 2021 heeft het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland de nieuwe grondbeleidsnota vastgesteld.

In 2018 heeft de raad de projectsystematiek voor woningbouw in Waterland vastgesteld. Daarin is een analyse gemaakt van de baten en asten welke aan de orde zijn bij projecten. Daaruit is naar voren gekomen dat deze niet in de pas lopen met elkaar. Daarom is in 2021 de nota geactualiseerd. Hierbij wordt voorzien in de verhoging van de bijdrage in plankosten die verhaald moeten worden bij ontwikkelende partijen. In de nieuwe nota grondbeleid wordt de bijdrage per woning welke de ontwikkelaar aan de gemeente betaalt voor de begeleiding van de projecten verhoogd. Door stijgende bouwrijzen en het beperkte aanbod aan woningen in de regio sluiten de eerder vastgelegde maximale verkooprijzen voor sociale koopwoningen niet meer aan bij de markt. Daarom is ervoor gekozen om in de nieuwe nota de maximale verkooprijzen enigszins bij te stellen, waarbij de bereikbaarheid voor de doelgroepen en belangrijk uitgangspunt is gebleven. Tevens is gebleken dat er behoefte is om woningen te laten toewijzen aan specifieke doelgroepen, met name starters. Een doeltreffend instrument hiervoor is een doelgroepenverordening. Daarin worden kaders gesteld voor onder andere doelgroepen en maximale inkomensgrenzen.

Groenvisie Gemeente Waterland 2020-2024 Focus op groen

Focus op groen is van belang om prettig te kunnen leven en verder te bouwen aan een fijne woonomgeving. In de visie staat op welke manier gemeente Waterland zich inzet om groen in de openbare ruimte te onderhouden en te verbeteren. Trends en ontwikkelingen, input uit de kernen en vakkennis van de werknemers vormen de basis voor de visie.

Meerdere onderzoeken wijzen uit dat groen zorgt voor waardevermeerdering op de volgende vlakken: economie, klimaat, natuur en de mens. Zo wordt vastgoed 4 a 15% meer waard, groen zorgt voor verkoeling en sociale cohesie, wijken met groen hebben gemiddeld 42% minder criminaliteit.

Voor deze visie zijn de belangrijke trends en ontwikkelingen meegenomen zoals de afname van insecten, klimaatadaptie, bomen tegen hitte, zonnepanelen en groen, schoolpleinen vergroenen, natuurinclusief bouwen, omgevingswet, vaste planten en groenkapitaal.

De groenvisie gaat in op de volgende 4 thema's:

1. Aantrekkelijk groen	
Doel 1a	Meer aantrekkelijk groen op plekken waar veel mensen verblijven
Doel 1b	Hoofdgroenstructuur ¹⁰ behouden en versterken
Doel 1c	Biodiversiteit: kleuren-, soortenrijkdom en ruimte voor insecten vergroten
2. Groenonderhoud op orde	
Doel	Onderhoud op vastgesteld kwaliteitsniveau realiseren
3. Bewoners	
Doel	Tevreden en betrokken bewoners bij de groene leefomgeving
4. Klimaatbestendige omgeving	
Doel	Groen inzetten ter voorkoming van hittestress, opvangen neerslagpieken en afvang fijnstof

Bij de realisatie van het project zal rekening worden gehouden met deze thema's.

5. Milieuaspecten

5.1. Ecologie

Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten. Deze bescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling.

In mei 2022 is door ecologisch adviesbureau Els & Linde een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage).

Gebiedsbescherming

Uit de quickscan is gebleken dat er aanleiding is tot het uitvoeren van nader onderzoek naar de invloed op Natura 2000-gebied 'Markermeer en IJmeer' door middel van een Voortoets. De voorgenomen verbouwingswerkzaamheden hebben geen negatieve effecten op het NNN.

Soortbescherming

Uit de resultaten van de quick scan is gebleken dat de aanwezigheid van marters en ringslang binnen de planlocatie niet is uit te sluiten. Voor de geplande werkzaamheden wordt een onderzoek naar deze soorten geadviseerd. Met de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid van algemeen voorkomende broedvogels om te nestelen in de struiken en bomen op het perceel. Er moet rekening gehouden worden met het broedseizoen voor en tijdens de werkzaamheden. Geadviseerd wordt de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten.

Er is een kleine kans op aanwezigheid van algemene watergebonden organismen binnen de planlocatie onder losse materialen en in de bodem op het perceel in de winterperiode. Geadviseerd wordt om eventuele losse materialen voor de winterperiode te verwijderen. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is nodig als een effect op deze soorten niet is te vermijden.

Stikstofdepositie

In september 2021 is door onderzoeksbureau Cauberg Huygen een aeriusberekening uitgevoerd om het effect van het voornemen op stikstofdepositie in Natura2000-gebieden in kaart te brengen (zie bijlage). Hieruit is gebleken, dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er is vanwege stikstofdepositie geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

5.2. Wateraspecten

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming). Het onderhavige plan zal voorgelegd worden aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor advies. Het advies zal vervolgens in voorliggende ruimtelijke onderbouwing verwerkt worden.

Waterberging

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier moet bij een toename van meer dan 800 m² bebouwd of overig verhard oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra bebouwde of verharde oppervlak worden gecompenseerd door middel van nieuw oppervlaktewater. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

Het project voorziet in het toevoegen van extra woningen binnen de footprint van het huidige gebouw, waardoor de verharding niet toeneemt. Alleen door de nieuwe ontsluiting van de locatie en de parkeerplaatsen zal er sprake zijn van beperkte verhardingstoename. De parkeerplaatsen worden halfverhard aangelegd en de toename aan verharding blijft met rond 300 m² duidelijk onder de grens van 800 m², zodat compensatie hier niet aan de orde is.

Het plan voorziet op vrijwillige basis vanwege de gewenste ruimtelijke kwaliteit ook in de aanleg van mogelijk 400 m² aan extra water, dit is beschreven in paragraaf 2.2 en het voorstel landschappelijke inpassing van Deltavormgroep in de bijlage.

Waterkwaliteit

Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Om de RWZI's te ontlasten en bij hevige regenval overstorten te voorkomen heeft het hoogheemraadschap het uitgangspunt dat huishoudelijk afvalwater en hemelwater van schone oppervlakken, gescheiden worden. Het dakwater van zowel de bergingen als het appartementengebouw kunnen daarom het beste naar het aanliggende water afgevoerd worden. Voor een lozing op het oppervlaktewater moet op grond van de Waterwet een vergunning worden aangevraagd of moet een melding worden gedaan. De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het afstromende hemelwater. Met betrekking tot het afstromend hemelwaterwater moeten uitlogende materialen zoals koper, lood en zink worden voorkomen. Indien uit architectonische overwegingen gekozen wordt voor bijvoorbeeld een zinken dak, kan een zuiverende voorziening noodzakelijk zijn.

Van het huishoudelijk afvalwater en water van het te berijden stuk perceel, rondom de parkeerplaatsen, wordt verwacht dat deze bij de inrichting worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Grondwater

Het voornemen voorziet niet in ondergrondse bebouwing zoals kelders, zodat er geen nadelige gevolgen voor het grondwater verwacht worden.

Waterkering

De locatie bevindt zich niet binnen de zone van een waterkering. Nader onderzoek is niet nodig.

5.3. Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij is het aspect geluid ook van belang. Het voorliggende project heeft betrekking op de realisatie van geluidsgevoelige functies (woningen) binnen een bestaand gebouw dat zich binnen de zone van een weg met een geluidszone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, bevindt. Daarom is door onderzoeksbureau Cauberg Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

Onderzocht is of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, vervolgens of hogere grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder kunnen worden aangevraagd en waar zo nodig maatregelen moeten worden toegepast.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting L_{den} vanwege de Kruisbaakweg ten hoogste 53 na aftrek bedraagt. Hierdoor vinden er deels overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 plaats, maar niet van de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Er zijn geen dove gevels nodig.

Omdat er sprake is van slechts één geluidsbron is er geen sprake van een samenloop van verschillende geluidsbronnen.

De gevels aan de tuinzijde van het project zijn natuurlijke geluidluwe gevels.

Uit het onderzoek is ook gebleken dat verschillende geluidreducerende maatregelen bezwaren met zich meebrengen. Om die reden wordt geadviseerd om voor de zes nieuwe woningen hogere waarden van 53 dB vast te stellen voor de geluidbelasting, afkomstig van de Kruisbaakweg.

Ten behoeve van een nieuwe uitrit is met het Hoogheemraadschap overleg gevoerd over het verschuiven van de snelheidsgrens van de weg van 80 naar 60 km/u richting het zuiden. Hierdoor wordt de snelheid ter hoogte van de projectlocatie verlaagd tot 60 km/u. Het Hoogheemraadschap heeft hiermee ingestemd en aangegeven medewerking te willen verlenen. De locatie van de snelheidsgrens staat nog niet vast. Zodra deze grens vaststaat, zal het geluidsonderzoek aangepast worden. De geluidssituatie zal hierdoor voor de geplande woningen verbeteren.

5.4. Bodem

De bodemkwaliteit is van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de toekomstige functie. Daarom is in oktober 2016 een door onderzoeksbureau Bodem Belang BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

In het mengmonster van de bovengrond rondom het huidige pand is sprake van lichte verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde voor wat betreft cadmium, kwik, lood, zink, PAK. De gehalten van minerale olie en PCBs (som) overschrijden de betreffende achtergrondwaarden onder de vloer in het pand. Lood is licht verhoogd aangetoond in de bovengrond van het weiland.

Hoewel er geen sprake is van bovengrond ten Noordoosten en Zuidwesten van het pand in verband met de aanwezigheid van puin is van de grond tussen het puin evengoed een mengmonster samengesteld te indicatie. In dit mengmonster overschrijdt het gehalte PAK de interventiewaarde. Kobalt, kwik, nikkel, lood, zink, minerale olie en PCBs (som) overschrijden de betreffende achtergrondwaarden.

In de ondergrond rondom het pand overschrijden de gehalten van kwik, lood, zink, DDD, OCB (som) en PAK de betreffende achtergrondwaarden. In de ondergrond onder de schuur overschrijden de gehalten van koper en nikkel de betreffende tussenwaarden. Kobalt, molybdeen, lood, zink, minerale olie en PAK overschrijden de betreffende achtergrondwaarden.

In het grondwater overschrijdt alleen het gehalte barium de streefwaarde. Het grondwater is voor wat betreft de overig geanalyseerde parameters analytisch schoon.

De oorzaak van de lichte tot sterke verhogingen is te wijten aan het voormalige gebruik (gemeentelijke stortplaats).

Momenteel is aanvullend onderzoek door bureau Tauw in uitvoering. In navolgende tabel is de huidige stand van het onderzoek weergegeven.

Offerte		Uitgevoerd/ingezet
Veldwerk	Aantal	Aantal
Boring tot 1,0 m -mv, incl. asbestgat (30x30x50cm)	17	9
Boring met peilbuis tot circa 3,0 m -mv (ten behoeve van bemaling)	1	Niet geplaatst ivm puin
Chemische analyses grond		
Standaardpakket grond ¹⁾	3	3
PFAS	3	3
Asbest in bodem (0,5-20 mm)	3	2
Asbest in puin	0	1 (stuk puinverharding)
Chemische analyses grondwater		
Lozingsparameters (ijzer, chloride, zwevende stof)	1	- (geen peilbuis)

Er was dusdanig veel puin in de grond dat de peilbuis niet geplaatst kon worden. Daarnaast zijn er in totaal 8 boringen niet uitgevoerd vanwege de aanwezige begroeiing. Deze begroeiing is inmiddels gemaaid dus de boringen kunnen alsnog geplaatst worden. Hiervan zal één boring alsnog

afgewerkt worden met een peilbuis. Gezien de hoeveelheid bijmengingen aan puin en de diversiteit aan bodemlagen zijn extra analyses nodig. Gezien de nog te plaatsen boringen en de bevindingen uit het asbestonderzoek (zie vervolg) worden nog twee extra NEN analyses en 2 extra analyses asbest (incl. kleine fractie, SEM Analyse) uitgevoerd. Uit de reeds uitgevoerde analyses komt het volgende:

(Meng) monster	Deel monster	Diepte (m -mv)	Textuur en bijzonderheden ##	> AW	> T	> I	BBK# (indicatief)
MM1	9-1, 10-1	0-0,5	matig grof zand, baksteen 4, betonpuin 2, metselpuin 5	Pb, PCB (som 7)	minerale olie (C10-C40)	PAK (10 van VROM)	NT
MM2	12-1, 13-1, 14-1, 17-1	0-0,3	matig grof zand, asfalt 2, wortels 2, baksteen 4, baksteen 3, betonpuin 1, metselpuin 3, metselpuin 4	Pb, Zn, PAK (10 van VROM)	-	-	Wo
MM3	15-2, 16-2	0,25-0,75	klei, schelpen 2, puin 3, baksteen 3, baksteen 2, metselpuin 2	Hg, Pb, Zn, PAK (10 van VROM)	-	-	Ind
#	Toepassing op landbodem						
##	De mate van bijmenging is als volgt weergegeven; zeer licht (1), licht (2), matig (3), sterk (4), zeer sterk (5)						
-	Geen overschrijdingen van geanalyseerde parameters						
Wo/Ind/NT	Wonen/Industrie/Niet toepasbaar						

Asbest

Het puin is apart onderzocht op asbest. Alleen in sleuf 13 is asbest verdacht materiaal waargenomen. Na analyse en berekening blijkt het gehalte in deze sleuf 28,3 mg/kg d.s. Daarmee blijft het gehalte ruimschoots onder de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. In het mengmonster van de kleine fractie van de overige onverdachte sleuven is geen asbesthoudendheid aangetoond. In februari 2017 is door onderzoeksbureau Adebo milieu advies een asbestinventarisatie uitgevoerd (zie bijlage). Hierbij is het gehele gebouw onderzocht en werd geconcludeerd, dat er een aantal asbesthouden onderdelen aanwezig zijn. Deze dienen vooraf aan het begin van de werkzaamheden verwijderd te worden.

Het asbestonderzoek is in december 2021 door onderzoeksbureau TAUW geactualiseerd (zie bijlage). Hierin wordt aanvullend geadviseerd om het bodemonderzoek aan te vullen met het volgende: Veiligheidshalve en gebaseerd op de 'nota van wijziging inzake wet milieubeheer' wordt geadviseerd voor alle locaties waar er sprake is van het ontbreken van een dakgoot, een strook van 1 meter breed en 10 cm diep als verontreinigd te beschouwen. Geadviseerd om ten tijde van de sanering van de bron verificatiemonsters van het onderliggende maaiveld te nemen conform de NEN 5707 en te laten analyseren conform de NEN 5898. Tot aan de sanering de betreffende strook niet meer betreden en/of te bewerken om de kans op blootstelling aan- en verspreiding van asbest te verkleinen/voorkomen. Hiermee wordt in het nog lopende onderzoek rekening gehouden.

5.5. Cultuurhistorie

Geheel Marken is aangewezen als aardkundig waardevol gebied. Het betreft een erosierest van een veengebied dat zich uitstreckte tot in de voormalige Zuiderzee. In een periode met een verhoogde zeespiegelstand in de Middeleeuwen is dit veen grotendeels geërodeerd. Marken is als een restgebied overgebleven en bedekt met een laag zeeklei. De aanwezigheid van restveen in de voormalige Zuiderzee getuigt ervan dat het veengebied oorspronkelijk groter is geweest. Heel Marken is daarom in dit bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming, waarmee de

aardkundige waarden beschermd worden. De onderhavige locatie is reeds bebouwd en zijn de waardevolle elementen ter plaatse al verstoord. De woningen worden binnen de footprint van de huidige bebouwing gerealiseerd. Bij de inpassing van het ontwerp wordt de leidraad Landschap en Cultuurhistorie gevolgd, zie verder paragraaf 2.2 en het voorstel landschappelijke inpassing van Deltavormgroep in de bijlage.

Het plan zal ook worden voorgelegd aan de monumenten- en welstandscommissie Waterland voor advies.

5.6. Archeologie

In september 2021 is door onderzoeksbureau Argo een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit is gebleken, dat er een zeer lage kans is op resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd, met uitzondering op resten van het Goudriaankanaal uit 1828. Echter, aangezien het hier slechts gaat om een interne verbouwing van een bestaand gebouw en hierdoor binnen de al verstoorde bodem wordt gebleven, zal onderzoek naar het Goudriaankanaal bij deze ingrepen weinig opleveren. Vanwege de lage verwachting en de geringe versterking wordt dan ook geadviseerd het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven voor de geplande ontwikkelingen.

De beslissing om bovenstaand advies al dan niet over te nemen (een selectiebesluit) dient door de bevoegde overheid, de gemeente Waterland (Noord-Holland), te worden genomen.

Van belang is wel dat, ongeacht dit advies en het selectiebesluit, er een wettelijke meldingsplicht bestaat (Erfgoedwet 2016) mochten er onverhoopt toch archeologische overblijfselen worden aangetroffen.

5.7. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

Uit de risicokaart voor Nederland is gebleken, dat er in de omgeving van de projectlocatie geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Ook zijn er geen wegen, spoorwegen, water of buisleidingen aanwezig waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Onderzoek naar externe veiligheid is daarmee niet nodig.

5.8. Verkeer en parkeren

Verkeer

Om de invloed van de nieuwe invulling op de verkeerssituatie te bepalen wordt een vergelijking gemaakt tussen de bestaande en de nieuwe situatie. Voor de berekeningen wordt gebruik gemaakt van de CROW-kencijfers zoals deze op dit moment gelden (CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). Op grond van het bestemmingsplan is hier een woning en een atelier toegestaan. In de nieuwe situatie worden dat 6 woningen binnen het huidige gebouw. Een tussen of hoekwoning in het buitengebied, zoals hier wordt voorzien genereert 7-7,8 motorvoertuigbewegingen (mvt's) per etmaal. Hierdoor zal er sprake zijn van een toename van 35 tot 39 mvt's per etmaal. Gemiddeld gaat het hier om een toename van 1,6 mvt's per uur. Deze toename is verwaarloosbaar en kan zonder meer op de bestaande wegen veilig worden afgewikkeld. De locatie is gelegen aan een provinciale weg deze heeft voldoende capaciteit hiervoor.

Parkeren

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen dat nodig is in de nieuwe situatie, wordt gebruik gemaakt van het 'Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland'. Dit beleid is van toepassing op gebouwen en/of voorzieningen die aanleiding geven tot een te verwachten parkeerbehoefte dan wel een te verwachten ruimte voor het laden en lossen van goederen. Bepaald is verder dat moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op het terrein dat bij het gebouw behoort. Indien niet kan worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein kan het bevoegd gezag afwijken van deze eis, indien de parkeerplaatsen op acceptabele loopafstand van het gebouw dat de parkeerbehoefte veroorzaakt worden gerealiseerd. Voor woningen is deze afstand bepaald op 100 meter.

De parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van de CROW-kencijfers.

Toepassing van de tabellen uit het CROW resulteert in een behoefte van minimaal 9,6 en maximaal 14,4 parkeerplaatsen (zie hieronder 'niet stedelijk en buitengebied'):

Parkeerkencijfers koop, tussen/hoek									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
matig stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	1,6	2,4	
weinig stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	
niet stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	

Volgens het parkeerbeleid van Waterland wordt de gemiddelde parkeerbehoefte gehanteerd. Dat is dus hier 12 parkeerplaatsen.

Vervolgens kent de gemeente in hun beleid een tabel met omrekenwaardes voor parkeren op eigen terrein (zie volgende tabel).

Bijlage 3 Omrekenwaardes parkeren eigenterrein

Behorende bij Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland

Parkeervoorziening op eigen terrein	Theoretisch aantal	Berekening aantal	Opmerkingen
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,2	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,5	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,2	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,6	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit minimaal 4,5 meter breed

Omrekenwaardes parkeervoorzieningen, op eigen terrein, bij woningen (Gemeente Waterland)

Hier achter ligt het idee dat een oprit in principe een parkeerplaats op eigen terrein is, maar vaak in de praktijk niet als zodanig wordt gebruikt. Dat geldt ook voor de andere genoemde varianten.

Geen van de genoemde varianten past echter bij de onderhavige situatie, omdat er eigenlijk ook niet echt op eigen terrein geparkeerd wordt, maar in gemeenschappelijke buiten ruimte. Hier worden namelijk 12 volwaardige parkeerplaatsen gerealiseerd (geen oprit of garage). Hierdoor moet het berekende aantal parkeerplaatsen dan ook 1,0 parkeerplaats per gerealiseerde parkeerplaats zijn.

Daarnaast is er voldoende ruimte aanwezig voor het laden en lossen van bijvoorbeeld verhuishagens en pakketbezorgers.

Artikel 6 van het parkeerbeleid van Waterland voorziet ook in de mogelijkheid om van het beleid af te wijken, indien het voldoen aan parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de parkeerbehoefte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Afwijken van het parkeerbeleid

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt alleen afgeweken van de omrekenwaardes bij realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein. Omdat het hier gaat om een parkeerterrein met 12 volwaardige parkeerplaatsen is de omrekening in dit geval niet nodig en kan er dan ook van af worden gezien.

5.9. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een plan/project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project

betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen.

Zoals in de vorige paragraaf is aangetoond is er geen sprake van een significante toename van verkeersbewegingen. De toename is vele malen kleiner dan de toename die zorgt voor een uitstoot die in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit.

5.10. Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

De aard van de afwijkingen van het bestemmingsplan hebben geen gevolgen voor bedrijven in de omgeving, de woonfunctie is immers reeds toegestaan in het bestemmingsplan en de afstand is met meer dan 200 meter groot. Milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.11. Milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Uit die rechtspraak volgt voorts dat of per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, daarbij niet van belang is (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 7 september 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR6907; de uitspraak van de Afdeling van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en uitspraak van 18 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1297).

De wetgeving en jurisprudentie zijn voor interpretatie vatbaar en laten daarom beoordelingsruimte aan het bevoegd gezag.

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van 6 woningen binnen een bestaand gebouw. De woonfunctie is op grond van het geldende bestemmingsplan al toegelaten, alleen het aantal woningen wordt met 5 woningen beperkt overschreden. De afwijkingen van het bestemmingsplan

leiden niet tot de vestiging van nieuwe functies of het toevoegen van relevante volumes, want de realisatie van woningen vindt binnen het huidige bouwvolume plaats. Geconcludeerd kan worden dat gezien de aard en omvang van de herontwikkeling geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Uit de beoordeelde effecten wordt geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat er daarom geen aanleiding is om een m.e.r.-procedure te voeren. Bodemonderzoek en ecologische onderzoek zijn momenteel nog in uitvoering en worden binnenkort verwacht, maar er kan met betrekking tot het onderwerp MER op basis van de tussenresultaten geconcludeerd worden, dat dit project geen aanleiding vormt voor het uitvoeren van een MER.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop het project zal plaatsvinden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning zijn verzekerd via de legesverordening van de gemeente Waterland. Daarnaast wordt tussen gemeente en initiatiefnemer ook een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder andere ook de verlegging van de snelheidsgrens van 80 naar 60 km/u en weg inclusief een kostenverdeling van bijkomende kosten door de herinrichting wordt vastgelegd.

Er bevinden zich geen planschadegevoelige objecten in de omgeving, zodat planschade op voorhand uitgesloten kan worden. Voor de volledigheid is wel een planschadeovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente Waterland gesloten. Deze maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.

Het plan is economisch uitvoerbaar.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Daarnaast is de Eilandraadraad van Marken reeds betrokken en geïnformeerd over het voornemen. In het planvormingsproces is dus al in een vroeg stadium contact gezocht met de Eilandraad. Er zal ook een buurtavond georganiseerd worden.