Bijlage 4: Hoofdlijnen goede ruimtelijke ordening

Verzoek om vooroverleg	**:VO-2017-015**
Raadsinformatie	**:@@@**
Bouwplan	**: Bouw van 8 huurappartementen Buurterstraat 2 op Marken**

In deze fase worden de hoofdlijnen van een ruimtelijke onderbouwing globaal getoetst aan de hand van de beschikbare stukken en informatie. In een latere fase kan alsnog blijken dat het bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening:

1. Verhouding tot het aangrenzende gebied
Het perceel is gelegen in de kern Marken. De direct aangrenzende percelen hebben net als het onderhavige perceel een bestemming 'Wonen'. Ook de gevraagde functie in onderhavig plan betreft een woonfunctie. Direct aan de overzijde van de Buurterstraat ligt een openbare parkeergelegenheid en een lunchroom.

2. Rijks-, provinciaal en regionaal beleid
Het project wordt niet in strijd geacht met beleid van het Rijk, provincie of regionaal beleid. Het bouwplan ligt binnen bestaand stedelijk gebied, zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarnaast kan het plan voldoen aan de behoefte aan extra woningen binnen het gebied MRA-Noord, waarover regionale afspraken zijn gemaakt.

3. Water
Door de aard van het project (sloop huidige bebouwing/nieuwbouw appartementengebouw) is er slechts een geringe uitbreiding van het bebouwde oppervlak en zijn op voorhand geen nadelige gevolgen met betrekking tot de waterhuishouding te verwachten.

Het rapport Marken boven water, Bouwstenen II over waterbewust bouwen is een inspiratiebron voor nieuwe woningbouwontwikkelingen op Marken. De onderhavige locatie is daarin opgenomen als kansrijk. Echter, we zijn in dit stadium nog wel afhankelijk van de medewerking van de eigenaar/ontwikkelaar, het is nog geen wet of regel. Het is dus zaak om hierover met hem in gesprek te blijven. Dit plan houdt daar (nog) geen rekening mee. Zo worden op de begane grond gewoon seniorenappartementen ingevuld, terwijl de begane grond conform dit principe van bouwen vrij dient te blijven van woonfuncties. Onderzocht wordt hoe hieraan alsnog invulling kan worden gegeven, bv. door een andere verkaveling, een grotere hoogte en/of door financiele compensatie vanuit de fondsen die voor het waterbewust bouwen worden gereserveerd.

De bestaande riolering in de omgeving is gemengd aangesloten. Vanwege de aanwezige sloot naast het perceel kan hemelwater van het nieuwe gebouw en van de bestrating direct naar oppervlaktewater. Alleen het huishoudelijk afvalwater mag op de riolering worden aangesloten. Mogelijk is een aanpassing van de bestaande rioolaansluiting noodzakelijk om het water van 8 appartementen goed af te kunnen voeren.

4. Archeologie
De Archeologienota Waterland 2011, alsmede het bestemmingsplan Marken 2013, vereist op deze locatie archeologisch onderzoek bij plannen groter dan 2500m² en dieper dan 40cm. Onderhavig plan betreft minder dan 2500 m2 aan nieuwe bebouwing. Aangenomen wordt dat een archeologisch onderzoek niet aan de orde is.

5. Cultuurhistorie
Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het Beschermd dorpsgezicht Marken.. De beschermingswaarde ligt met name in de karakteristieke terpen, de woningen (gedeeltelijk) op palen gebouwd en de open ruimte daartussen. Dit perceel ligt aan de voet van de werf (terp) van de Kerkbuurt. Het is belangrijk om bij de verdere uitwerking van de plannen rekening te blijven houden met de beschermingswaarde van het beschermde dorpsgezicht.

Het initiatief is eerder om advies voorgelegd aan de Monumenten- en welstandscommissie Waterland. In grote lijnen staat de commissie positief tegenover het ontwerp, het plan is zorgvuldig van opzet. Wel is

aandacht gevraagd voor massa en materiaalgebruik. Wellicht is het denkbaar om de plint geheel in metselwerk uit te voeren zodat de massa meer genuanceerd overkomt. Ook kunnen de twee bouwdelen minder identiek worden uitgevoerd. Hiermee kan het totaalbeeld meer eigenheid krijgen. In de aanvraag om vooroverleg is het advies van de commissie verwerkt. Omdat het plan nog wijzigingen zal ondergaan als gevolg van gemeentelijke randvoorwaarden (o.a. parkeerbalans) is het van belang om ook bij de verdere uitwerking/optimalisering van de plannen, nauw af te stemmen met Welstand.

5. Geluid, milieu en veiligheid
In de directe omgeving zijn vooral woonpercelen gelegen. Direct aan de overkant van de straat is een openbare parkeergelegenheid en schuin tegenover het perceel is een horecagelegenheid in de vorm van een lunchroom. Verwacht wordt dat er geen milieutechnische belemmeringen op het gebied van geluid, externe veiligheid, stof, geur en veiligheid, zijn aan de ontwikkeling van het plan.

6. Natuur, bodem- en luchtkwaliteit
Er zijn op voorhand geen significante effecten op natuur- bodem- of luchtkwaliteit te verwachten. Een en ander zal moeten blijken uit nader onderzoek. Te zijner tijd zal een bodemonderzoek moeten worden verricht om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor de toekomstige functie. In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn handvaten aangereikt om te bepalen of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als een bijdrage die maximaal 3 % bedraagt van de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof. De mate van schaalgrootte waaronder niet hoeft te worden getoetst (de vertaling van bovengenoemde 3% norm naar concrete bouwprojecten), bedraagt 1500 woningen bij één ontsluitingsweg. Het onderhavig plan betreft de bouw van 8 appartementen op Marken. Dit aantal is veel kleiner dan het hierboven genoemde criterium van 1500 woningen. Het plan draagt dus niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Uit de monitoringstool (www.nsl-monitoringstool.nl) blijkt dat in de gemeente Waterland geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen optreden.

7. Bescherming plant- en diersoorten
Er zijn op voorhand geen significante effecten op beschermde plant- en diersoorten te verwachten. In het vervolgtraject dient mogelijk onderzoek te worden verricht naar de eventuele aanwezigheid van vleermuizen in het te slopen pand.

8. Ruimtelijk relevante verkeersbewegingen en parkeren.
Het appartementengebouw heeft gelet op de schaal en de doelgroep (senioren) een beperkte verkeersaantrekkende werking. De bestaande infrastructuur kan de eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen verwerken. Volgens de CROW rekentool parkeren zijn voor dit type woningen in dit gebied minimaal 8 en maximaal 14 pp benodigd. Zoals gebruikelijk wordt hier een gemiddelde genomen en dat is 11 pp. Binnen het plangebied dienen 11 parkeerplaatsen te worden aangelegd (3 meer dan aangegeven op de situatietekening van het indiende initiatief). Als het plan op dit punt wordt aangepast, kan medewerking worden verleend.

9. 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.