

# Moeniswerverpad 1

---

## Ruimtelijke Onderbouwing

Saskia Jansma

21-11-2017

Bijlage II VO-2017-039

# Inhoudsopgave

## **1 Ruimtelijke Onderbouwing 2**

1.1 Aanleiding 2

1.2 Planologische regeling 2

1.3 Huidige situatie 4

1.4 Nieuwe situatie 4

1.5 Beleid 4

## **2 Omgevingsaspecten 5**

2.1 Water 5

2.2 Archeologie 5

2.3 Cultuurhistorie 5

2.4 Geluid, milieu en veiligheid 5

2.5 Bodemkwaliteit 6

2.6 Luchtkwaliteit 6

2.7 Ecologie 6

2.8 M.e.r.-beoordeling 6

## **3 Uitvoerbaarheid 7**

3.1 Economische uitvoerbaarheid 7

3.2 Conclusie 7

# 1

## Ruimtelijke Onderbouwing

### 1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van het verzoek de functie agrarische bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning op het adres Moeniswerverpad 1 te Marken.



Vooraanzicht Moeniswerverpad 1 bedrijfswoning



Zijaanzicht: bedrijfswoning als onderdeel van het agrarisch bedrijf

### 1.2 Planologische regeling

De aanvraag voor de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning op het perceel Moeniswerverpad 1 is niet in overeenstemming met artikel 3 lid 1 van het bestemmingsplan Marken 2013. In dit bestemmingsplan vallen de betreffende gronden onder de bestemming Agrarisch (artikel 3). Op grond van artikel 3.2.1, onder f mag per bouwperceel maximaal één woning worden gebouwd. Het bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van de bedrijfswoning naar Wonen-2 met een wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 3.7.4..

Ruimtelijke onderbouwing Moeniswerverpad 1 Marken

In dit geval heeft de gemeente aangegeven bereid te zijn tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 4 onderdeel 11, bijlage II BOR omdat het achter de woning gelegen agrarisch bouwvlak (5000m<sup>2</sup>) in beeld is voor een project waterbewust bouwen voor ca. zes woningen. Wanneer dit project kan worden gerealiseerd, zal deze woning en de naastgelegen bedrijfswoning in de bestemmingsplanprocedure voor het project worden meegenomen. Als het project geen doorgang vindt, dan wordt na de tien-jaar-termijn teruggevallen op bestaande regelgeving.

### **1.3 Huidige situatie**

De agrarische bedrijfswoning is gesitueerd in het zuidelijk deel van Marken, tussen de werven Moeniswerf en Grotewerf. De bedrijfswoning maakt onderdeel uit van het agrarisch bouwperceel waarop in 2004 de bedrijfsmatige activiteiten zijn gestaakt. De bedrijfswoning staat sinds 2016 leeg. Het omliggende land is verkocht. Achter de woning ligt nog een agrarisch bouwperceel van 5.000m<sup>2</sup> met enkele opstallen. Naast de bedrijfswoning is er nog een tweede bedrijfswoning aanwezig op een naastgelegen perceel, deze wordt overgangsrechtelijk gebruikt als burgerwoning.

Het aangrenzende gebied kenmerkt zich door weilanden en de nabij gelegen werven. Direct aan het perceel grenzend is een verkeersontsluiting naar de Kruisbaakweg aanwezig.

### **1.4 Nieuwe situatie**

In de nieuwe situatie wordt de functie van de bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet in burgerwoning. Parkeren vindt, evenals voor de bestaande woning op het perceel, op eigen terrein plaats.

### **1.5 Beleid**

Het project is niet in strijd met het beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland of regionaal beleid. Het plan is gelegen in het landelijk gebied.

# 2 Omgevingsaspecten

## 2.1 Water

Door de aard van het project zijn op voorhand geen nadelige gevolgen met betrekking tot de waterhuishouding te verwachten. Er vindt geen toename plaats van het verhard oppervlak.

## 2.2 Archeologie

Volgens de Archeologienota Waterland 2011 valt het projectgebied onder categorie 3. Archeologisch onderzoek is dan nodig bij plannen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 cm. Op de betreffende locatie is niet te verwachten dat archeologische waarden in de grond aanwezig zijn. Door de aard, omvang en diepte van het project, het betreft uitsluitend een gebruikswijziging van een bestaand pand, is geen archeologisch onderzoek vereist.

## 2.3 Cultuurhistorie

Het bestaande pand is gesitueerd binnen de grenzen van het gebied dat op grond van het bestemmingsplan Marken de bestemming 'Agrarisch' heeft. Geheel Marken is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De bedrijfswoning is gerealiseerd in de jaren 50 van de twintigste eeuw en bevat geen specifieke kenmerken of behoudens waardige elementen.

Uiterlijk zal het pand licht worden aangepast.

## 2.4 Geluid, milieu en veiligheid

Op voorhand zijn geen consequenties te verwachten voor geluid, milieu en veiligheid als gevolg van de voorgestelde wijziging. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op een afstand van 145m. De N518 ligt op ruime afstand, waardoor geen sprake is van geluidhinder.

## **2.5 Bodemkwaliteit**

Er zijn op voorhand geen significante effecten op bodemkwaliteit te verwachten. De grond ter plaatse zal niet worden geroerd.

## **2.6 Luchtkwaliteit**

Het plan betreft de functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Uit de monitoringstool ([www.nsl-monitoringstool.nl](http://www.nsl-monitoringstool.nl)) blijkt dat in de gemeente Waterland geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen optreden.

De conclusie is dat de luchtkwaliteit geen knelpunt vormt voor het vaststellen van het plan.

## **2.7 Ecologie**

Er zijn op voorhand geen significante effecten op beschermde planten- en diersoorten te verwachten, omdat het de functiewijziging van een bestaand pand betreft.

## **2.8 M.e.r.-beoordeling**

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

# 3

## Uitvoerbaarheid

Door de initiatiefnemer is overleg gevoerd met omwonenden. Daaruit is gebleken dat er vanuit maatschappelijk oogpunt geen bezwaren zijn tegen het plan.

De Monumenten- en welstandscommissie Waterland is op **pm** op hoofdlijnen akkoord gegaan met het project.

### 3.1 Economische uitvoerbaarheid

Met de initiatiefnemer wordt een planschade verhaalsovereenkomst afgesloten. Hiermee wordt de planschade die eventueel voortvloeit uit de vaststelling van de omgevingsvergunning op de initiatiefnemers afgewenteld.

### 3.2 Conclusie

De tijdelijke functiewijziging naar een burgerwoning in de bestaande agrarische bedrijfswoning aan Moeniswerverpad 1 kan tot slot worden onderbouwd met de volgende argumenten:

1. Er is sprake van een specifieke situatie vanwege de mogelijke ontwikkeling op het achterliggend agrarisch bouwperceel in het kader van Waterbewust bouwen.
2. De tijdelijke omzetting kan binnen 10 jaar definitief naar Wonen worden omgezet in een bestemmingsplan gelijk met het project Waterbewust bouwen of in een wijzigingsplan gelijk met de andere agrarische bedrijfswoning Moeniswerverpad 3 die nu overgangsrechtelijk wordt bewoond.
3. De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

De beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan Marken 2013 is voldoende onderbouwd. De functiewijziging voor Moeniswerverpad 1 is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke onderbouwing Moeniswerverpad 1 Marken

21-11-2017