Memo

Aan : De raad van de gemeente Waterland

Van : College van B&W

c.c. :

Datum : 22 augustus 2023

Betreft : Besluitvorming vvgb Kruisbaakweg 6 Marken

Inleiding:
Voor het gebruik van het planologisch toegestane gebouw aan de Kruisbaakweg 6 Marken voor zes woningen is op 12 november 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd. De aanvraag is op 20 november 2020 onverwijld naar u toegezonden.

Uw raad heeft op 15 september 2022 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgegeven waarna het college een ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegd. Tegen het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend.

U heeft in de raadsvergadering van 1 juni 2023 aangegeven dat u voornemens bent om de vvgb te weigeren en heeft het college verzocht een raadsbesluit voor de weigering van de vvgb voor te bereiden, anders dan het oorspronkelijke voorstel voor het college. Het college heeft voldaan aan dit verzoek. In de bijlage bij dit memo vindt u een aangepast besluit met nummer: 340-29 en een aangepaste zienswijzenota met nummer: 340-30.

De gemeenteraad kan een vvgb slechts weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Dit begrip is vrij breed. Bij de definitieve besluitvorming omtrent het al dan niet afgeven van een vvgb zijn de zienswijzen betrokken waarbij wordt verzocht om meer en woningen in een ander segment te realiseren. U heeft tijdens de vergaderign aangegeven op deze locatie meer en vooral betaalbare woningen te willen. De aanvraag gaat uit van 6 particuliere woningen.
In het aangepast besluit tot weigering van de vvgb is uw standpunt onderbouwd met ruimtelijke argumenten met verwijzing naar recente beleidsstukken. Voor de weigering is gezocht naar argumenten die bebouwing van de gronden in de toekomst niet uitsluiten en de mogelijkheid open laten om het gebied op een later moment te bebouwen met meer woningen.

Recente ontwikkelingen
De ontwikkelaar heeft recent laten weten dat hij bereid is van de 6 woningen 2 woningen (33 %) betaalbaar te maken. Wellicht is dit voor de raad een reden om in heroverweging de vvgb wel af te geven. Daarom wordt het onder uw aandacht gebracht.

Verder is vanuit de zeven gemeentes van Zaanstreek Waterland een brief naar de provincie Noord Holland gestuurd met als bijlage een zogenaamde regionale lijst met beoogde ontwikkellocaties in het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Kruisbaakweg 6 staat op de lijst als ontwikkellocatie voor 6 woningen en eventueel 22 woningen.
De zeven gemeentes hebben de provincie geschreven omdat zij van mening zijn dat de genoemde locaties binnen het BPL tot ontwikkeling kunnen worden gebracht onder regie van de betrokken gemeenten. In dezelfde brief is de provincie verzocht de Omgevingsverordening NH2020 te wijzigen zodat bouwen van woningen mogelijk wordt gemaakt. De regio heeft nog geen reactie van de provincie ontvangen.