Nummer: 340-29

Portefeuillehouder: wethouder T. van Nieuwkerk

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen voor het gebruik van het planologisch toegestane gebouw aan de Kruisbaakweg 6 Marken voor zes woningen

De raad van de gemeente Waterland,

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto artikel 3.11 Wabo in samenhang met artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

heroverwegende:

- dat de aanvraag om omgevingsvergunning niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Marken 2013';

- dat de aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo);

- dat de vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is;

- dat het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) de gevraagde omgevingsvergunning niet kan verlenen of weigeren dan nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven of geweigerd;

- dat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad (artikel 2.27, lid 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) vereist is omdat het bouwplan niet valt onder het 'Aanwijzings-, mandaat- en delegatiebesluit Wabo en Wro' (raadsbesluit 125-10 van 24 november 2011);

- dat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht);

- dat de aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing;

- dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten;

- dat het project in strijd is met een goede ruimtelijke ordening omdat:

- Uit de Woonvisie Waterland 2025, vastgesteld d.d. 5 maart 2021 (Raad), volgt dat sprake is van bevolkingstoename in Waterland, ook in de toekomst. De groei gaat gepaard met een verandering in de bevolkingssamenstelling: vergrijzing en een toename van kleinere huishoudens en minder gezinnen. Dit leidt tot een veranderende vraag naar woningen. De toename van het aantal senioren dat langer zelfstandig (moet) blijven wonen, vraagt om aanpassingen van de samenstelling van de woningvoorraad, die nu vooral uit eengezinswoningen bestaat (86%). Voor

starters is het aanbod in zowel de (sociale) huur als in de betaalbare koop beperkt. Nieuwbouw kan er voor zorgen dat de doorstroming op gang komt en er meer betaalbare huur- en koopwoningen in de bestaande voorraad voor hen beschikbaar komen. De inzet is vooral gericht op woningen toevoegen en betaalbaar bouwen, dit is ook als speerpunt benoemd.

- Uit de locatieanalyse Wonen op Marken 2016 en de daarop volgend plan van aanpak Wonen op Marken, vastgesteld door het college van B&W in november 2016, volgt dat er beperkt woningbouwlocaties beschikbaar zijn voor woningbouw. Eén van de locaties is de locatie aan de Kruisbaakweg. Gelet op de urgentie om meer betaalbare starterswoningen of ouderenwoningen te bouwen, wordt de locatie door de bouw van 6 dure koopwoningen niet optimaal benut.

- De bouwmogelijkheden op Marken zijn onder meer door provinciale regelgeving en gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid, zeer beperkt. Dit terwijl woningbouw van groot belang is voor het behoud van de leefbaarheid en voorzieningen in de kern. Er zijn niet voldoende betaalbare starterswoningen of ouderen woningen. Uit het woningbouwprogramma blijkt dat de bouw van dergelijke woningen achter blijft.

- In het Meerjarenprogramma woningbouw 2023 is aangegeven dat de situatie op de woningmarkt gekenmerkt wordt door een groot tekort aan woningen in het algemeen, zeer hoge prijs van koopwoningen en een ernstig tekort aan betaalbare woningen in het goedkope en middensegment, waardoor grote groepen worden uitgesloten van de woningmarkt. De ambitie van Waterland is om ca. 2.000 nieuwe toekomstbestendige woningen ruimtelijk mogelijk te maken. De specifieke aandacht gaat naar huisvesting voor jongeren en ouderen;

- Uit de Nota Grondbeleid 2022 en het beleidsstuk 30-30-40 en het daarop aangenomen amendement volgt dat vanaf 5 woningen de gemeente de kaders 30-30-40 toepast. Dat wil zeggen dat minimaal 30% sociale huur en minimaal 30% betaalbare woningen moeten worden gerealiseerd. Afwijken van 30-30-40 is alleen mogelijk als blijkt dat dit beleid ruimtelijk, maatschappelijk of financieel niet haalbaar of wenselijk is. Het beleid is van toepassing op dit project nu er 6 woningen worden aangevraagd, maar voldoet niet aan het beleid. Er worden geen woningen in het betaalbare of sociale segment gebouwd. Er bestaat op Marken een grote behoefte aan meer betaalbare koopwoningen, het is om die reden wenselijk om vast te houden aan het uitgangspunt dat binnen het project ook betaalbare koopwoningen moeten worden gerealiseerd.

- dat de raad op 15 september 2022 een besluit heeft genomen over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (340-10);

- dat de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen overeenkomstig de procedure als genoemd in artikel 3.11 van de Wabo vanaf 23 september 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

- dat 96 zienswijzen zijn ingediend;

- dat een groot deel van de zienswijzen pleit voor meer en kleinere woningen op deze locatie;

- dat zienswijzen mede aanleiding hebben gegeven tot heroverweging van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen;

B E S L U I T :

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals verwoord in de zienswijzenota (340-30);
2. De verklaring van geen bedenkingen voor het gebruik van het planologisch toegestane gebouw aan de Kruisbaakweg 6 Marken voor zes woningen (artikel 2.27 Wabo) niet af te geven omdat het project in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Waterland,
gehouden op

De raad voornoemd,

Th.G.L. Greep	drs. M.C. van der Weele
griffier	voorzitter

Bijlage(n):
Zienswijzenota 340-30