

Monnickendam, 27 mei 2019

Nummer: 321-11

De griffier: Mevrouw E.B. Hörchner

Onderwerp: Verlening verklaring van geen bedenkingen Buurterstraat 2
Marken

Aan de Raad van de gemeente Waterland,

Voorstel

- I. De verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het realiseren van een appartementengebouw op het perceel Buurterstraat 2 te Marken af te geven;
- II. Het ontwerp voor de verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 Wabo bij de ontwerpbeschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van een appartementengebouw op het perceel Buurterstraat 2 te Marken ter inzage te leggen zoals voorgeschreven in artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.12 Wabo;
- III. Het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 Wabo als definitief te beschouwen als er geen zienswijzen tegen worden ingediend;
- IV. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen.

Inleiding

Voor de Buurterstraat 2 te Marken bestaat het voornemen om het perceel te herontwikkelen door middel van sloop en nieuwbouw. In het bestaande gebouw was voorheen een groente en fruitwinkel en een cadeauwinkel gevestigd. Omdat dit bedrijf de locatie heeft verlaten, is een herontwikkeling aan de orde. Het gebouw staat al een tijdje leeg. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en in een nieuwe vorm opgebouwd waarbij zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan de ligging binnen het beschermd dorpsgezicht van Marken. De nieuwe invulling bestaat uit een woongebouw met 8 appartementen, 2 bijgebouwen voor bergingen en parkeerruimte op eigen terrein.

Voor het bouwplan is op 26 maart 2019 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Voor deze aanvraag is een besluit nodig van de gemeenteraad over de verklaring van geen bedenkingen en over het (niet) vaststellen van een exploitatieplan.

Argumenten

1.1 Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk door middel van een projectafwijkingsbesluit waarvoor een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is. Volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning bij strijd met het geldende bestemmingsplan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het bevoegde gezag (burgemeester en wethouders) kan de gevraagde omgevingsvergunning niet verlenen dan nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. De gemeenteraad kan de verklaring van geen bedenkingen alleen 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).

1.2 De aanvraag is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.

Door de aanvrager is een goede ruimtelijke onderbouwing ingediend. Voor de motivatie dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening wordt u verwezen naar deze onderbouwing.

2. Ter inzage legging van de verklaring bij en vermelding ervan in de beschikking volgt uit de wet.

Volgens artikel 2.27 lid 5 Wabo wordt de verklaring van de raad vermeld in de (ontwerp)omgevings-vergunning en wordt een exemplaar van de verklaring bij de (ontwerp)omgevingsvergunning gevoegd.

3. Als er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpomgevingsvergunning, dan kan deze worden omgezet in een definitieve omgevingsvergunning.

Nadat uw raad heeft ingestemd met het afgeven van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, dan wordt het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen vermeld in de ontwerpomgevingsvergunning en wordt het ontwerp van de verklaring bij deze ontwerpbeschikking volgens artikel 3.10 Wabo ter inzage gelegd overeenkomstig de procedure als genoemd in afdeling 3.4 Awb. Gedurende de termijn van ter inzage legging, kan een ieder zienswijzen indienen tegen de ontwerpomgevingsvergunning. Zienswijzen kunnen betrekking hebben op het ontwerp van de verklaring van de raad.

In beginsel geldt dat de raad, na het doorlopen van de voorbereidingsprocedure, een definitieve verklaring van geen bedenkingen moet geven. Het delegeren ervan aan het college is niet mogelijk. De raad kan echter wel bepalen dat deze verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen worden ingediend die zijn gericht op het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen, als definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden beschouwd. Het college hoeft u dan geen voorstel meer te doen voor het afgeven van een definitieve verklaring. Dit scheelt de nodige proceduuretijd.

De ontwerpomgevingsvergunning gaat er vanuit dat, indien geen zienswijzen door belanghebbenden naar voren worden gebracht die aanleiding geven tot aanpassing van het plan, de raad niet apart nog een definitieve verklaring van geen bedenkingen hoeft te geven.

4. Er is een exploitatieovereenkomst met de aanvrager gesloten.

De aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in een ontwikkeling (de bouw van een of meer woningen) waarvoor op grond van artikel 6.12 Wro en artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. Van dat laatste is sprake indien er contractueel is vastgelegd dat de verhaalbare kosten voor rekening van de initiatiefnemer komen. Op 13 februari 2018 is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Waterland en de ontwikkelaar waarin dit kostenverhaal is opgenomen. Het verhaal van kosten is hiermee verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Kanttelingen

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële toelichting

1. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning worden leges geheven;
2. Er is een overeenkomst met de aanvrager gesloten waarin kostenverhaal is verzekerd.

Communicatie

1. Het ontwerpbesluit (omgevingsvergunning en vvgb) wordt aan de aanvrager toegezonden;
2. Het ontwerpbesluit wordt gepubliceerd via Ons Streekblad, de gemeentelijke website en de Staatscourant;
3. Van het ontwerpbesluit wordt kennisgeving gedaan aan de overlegpartners (provincie Noord-Holland, waterschap).

Personeel en organisatie

De werkzaamheden passen binnen de normale personele capaciteit.

Met vriendelijke groet,

drs. E.B. Hörchner
griffier

Bijlagen:

1. ontwerptraadsbesluit verklaringen van geen bedenkingen
2. ruimtelijke onderbouwing
3. tekeningen