

RAADSVRAGEN MET ANTWOORD

Nummer	:	340-9
Onderwerp	:	woningbouw Kruisbaakweg 6 te Marken
Portefeuillehouder	:	drs. A.A. van Nieuwkerk
Datum	:	7 september 2022

Vragen van de fractie van VVD Waterland (ingezonden 3 september 2022) en de beantwoording daarvan door het college van burgemeester en wethouders:

De fractie van de VVD Waterland heeft kennisgenomen van raadsvoorstel 340-4: 'Verklaring van geen bedenkingen Kruisbaakweg 6 te Marken'. Voorgesteld wordt een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van zes dure en grote koopwoningen in een bestaand gebouw op het adres Kruisbaakweg 6 te Marken. De vraag is of de Marker bevolking zit te wachten op deze woningen. Onze fractie heeft begrepen dat oorspronkelijk een plan was ontwikkeld met 22 (jongeren)woningen, maar dat toenmalig wethouder Van Eijk zou hebben laten weten dat dit aantal niet haalbaar is.

In verband hiermee leven bij onze fractie de volgende vragen.

Vraag 1

Hoe is in dit dossier de communicatie tussen gemeente en ontwikkelaar geweest? Welke contacten, zowel mondeling als schriftelijk, zijn er geweest en wat was de inhoud van die contacten?

Antwoord 1

Het dossier betreft de aanvraag om omgevingsvergunning voor het wijzigen van 1 naar 6 woningen is ingediend op 12 november 2020. Dit was in de tijd dat wethouder J. Kaars portefeuillehouder was.

T.b.v. het behandelen van deze aanvraag is er veelvuldig overleg geweest met de ontwikkelaar en zijn adviseur.

Onderwerpen die aan de orde kwamen , o.a.:

- *De aanvulling van de aanvraag;*
- *De inhoudelijke beoordeling van de stukken, waaronder de ruimtelijke onderbouwing, en toetsing aan de provinciale verordening;*
- *De anterieure overeenkomst.*

Ook in het kader van de bouwactiviteit (dat deel moet nog worden ingediend; fase 2) is het plan verschillende keren behandeld in de welstandscommissie en ook daarover heeft vanzelfsprekend communicatie plaatsgevonden.

Een aanvraag of een verzoek om vooroverleg voor 22 woningen is ons niet bekend. Er worden door ontwikkelaars regelmatig schetsen naar onder andere onze projectleiders gestuurd. Kennelijk is dat hier in 2020 gedaan. In ieder geval vanaf het indienen van de aanvraag in november 2020 was al bij de ontwikkelaar bekend dat de gemeente 6 woningen voorzag op deze locatie. Dat heeft geleid tot de voorliggende aanvraag die door de ontwikkelaar is ingediend.

Het aantal van 6 woningen als gemeentelijk beleid is te herleiden op basis van de volgende stukken:

- *Visie 'wonen op marken 2016': Daarin is aangegeven dat gebouwd moet worden binnen de bestaande contour van het huidige gebouw. Tussen 6 en 10 woningen zijn realiseerbaar afhankelijk van het type woning;*

- *Plan van aanpak 'Wonen op Marken' 2016. Daarin is aangegeven dat volgens gemeentelijk beleid geen grootschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk cq gewenst is. Een indicatie voor de locatie Kruisbaakweg is 6 woningen;*
- *De Brief van de eilandraad d.d. 21 mei 2018 gericht aan het college waarin de locatie Kruisbaakweg is genoemd. De Eilandraad geeft in de brief aan met de ontwikkelaar te hebben overlegd en geadviseerd binnen de bestaande bouwcontour te blijven.*

Het staat de initiatiefnemer vanzelfsprekend vrij om deze aanvraag voor 6 woningen in te trekken en een andere aanvraag in te dienen.

Vraag 2

Waarom zou een plan waarbij een aanzienlijk aantal jongerenwoningen wordt gerealiseerd niet haalbaar zijn?

Antwoord 2

Zoals onder antwoord 1 is aangegeven is een aanvraag van een bouwplan van 22 jongerenwoningen ons niet bekend. De aanvraag voor het realiseren van 6 woningen is ingediend vlak voor de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening NH2020. Op grond van het overgangsrecht is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (oud) van toepassing.

Conform de PRV (oud) is het realiseren van de 6 woningen binnen de contour van het huidige gebouw mogelijk omdat er geen sprake is van nieuwe bebouwing in de zin van de PRV.

Ervan uitgaande dat er in november 2020 een bouwplan van 22 woningen was ingediend dan is het aannemelijk dat daarmee sprake zou zijn van uitbreiding van bebouwing op het perceel. Dat is in strijd met de PRV (oud), zie onder 3 voor de ontheffingsmogelijkheid.

Bovendien zou dat plan afwijken van het gemeentelijk beleid; het voornoemde Plan van Aanpak en de brief d.d. 21 mei 2018.

De aangevraagde 6 woningen zijn in te passen, voldoen aan het beleid (Plan van Aanpak en brief) in het bestaande volume en zijn in overeenstemming met de provinciale verordening die op deze aanvraag van toepassing is.

Een ontwerp besluit moet voor 17 november zijn genomen en bekend gemaakt. Na 17 november 2022 is het overgangsrecht¹ niet meer van toepassing en valt de aanvraag onder de nieuwe omgevingsverordening NH 2020.

Op basis van de omgevingsverordening NH2020 valt de locatie het werkingsgebied MRA Landelijk gebied en binnen het werkingsgebied Bijzonder provinciaal landschap. In het werkingsgebied MRA Landelijk gebied mag het aantal burgerwoningen niet toenemen.

¹ Art. 12.2 onder a: Het oude recht blijft van toepassing tot een besluit onherroepelijk wordt, als voor de inwerkingtreding van de betreffende bepaling van deze verordening:

- a. een aanvraag om het besluit is ingediend en het besluit binnen 2 jaar na de in de aanhef genoemde inwerkingtreding is genomen;*

Vraag 3

Welke mogelijkheden ziet uw college om te bewerkstelligen dat er alsnog een bouwplan komt met woningen waaraan bij de Marker bevolking wél behoefte is?

Antwoord 3

Woningbouw, extra woningen, op deze locatie is niet eenvoudig, met name vanwege het provinciale beleid. Wij merken ook op dat een positief ontwerpbesluit op deze aanvraag voor 17 november moet zijn genomen. Na 17 november 2022 is het overgangsrecht² namelijk niet meer van toepassing. De aanvraag valt dan onder 'nieuwe' Omgevingsverordening NH 2020. De aanvraag voor 6, maar ook voor 22 woningen, is dan in strijd met die Omgevingsverordening.

Het is ook aannemelijk dat de provincie geen medewerking zal verlenen aan een ontheffing van de verordening. Er dient dan namelijk sprake te zijn van een onvoorziene uitzondering. Het is vaste jurisprudentie dat 'gewone woningbouw' geen onvoorziene uitzondering betreft. (standaard jurisprudentie ABRvS, o.m.: ABRvS, 13 augustus 2014, 201301264/1/R4 en ABRvS, 19 augustus 2015, 201409842/1/A1). Uit eerdere -ambtelijke- contacten, in het kader van de aanvraag voor de 6 woningen op Kruisbaakweg, blijkt dat de provincie op deze locatie liever een agrarische bestemming ziet.

² Art. 12.2 onder b: voor een ambtshalve te nemen besluit, een besluit als bedoeld in 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, of een besluit als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de Wet ruimtelijke ordening, dat op verzoek wordt genomen, een ontwerp ter inzage is gelegd van een besluit ten aanzien waarvan op de voorbereiding afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is en het besluit binnen 2 jaar na de in de aanhef genoemde inwerkingtreding is genomen;