

INFORMATIE RAAD-DOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	: 371-1
Onderwerp	: Ontwikkeling van 9 woningen op het perceel Westerstraat 25 te Marken (The Flying Sailer)
Portefeuillehouder	: T. van Nieuwkerk
Contactpersoon	: R. Kling
Datum	: 11 september 2018

Kennisnemen van

ons besluit ten aanzien van het verzoek om vooroverleg voor de ontwikkeling van 9 woningen op het perceel Westerstraat 25 te Marken.

Inleiding

Door de eigenaar van het perceel Westerstraat 25 op Marken is een aanvraag om vooroverleg ingediend voor de ontwikkeling van 7 appartementen en 2 vrijstaande woningen ter plaatse. De aanvraag om vooroverleg treft u aan als bijlage 1. In dit informatiedocument wordt ingegaan op de haalbaarheid van dit initiatief en op welke wijze de gemeente hieraan onder voorwaarden medewerking kan verlenen.

Ons besluit

Ons besluit luidt als volgt:

1. Aan de ontwikkeling van 9 woningen op de locatie Westerstraat 25 op Marken planologische medewerking te verlenen onder de volgende voorwaarden:
 - a. het project dient te voldoen aan de moderne eisen van duurzaamheid, te weten gasloos en een EPC van 0 of zo dicht mogelijk daarbij.
 - b. minimaal 30 % van het aantal woningen moet in de sociale (koop)sector te worden gerealiseerd, conform het coalitieakkoord en de Nota Grondbeleid.
 - c. minimaal 10 % van het aantal woningen moet in de categorie sociaal + worden gerealiseerd, conform het coalitieakkoord en de Nota Grondbeleid.
 - d. het project dient te voldoen aan de parkeernormen volgens CROW.
 - e. overigens dient te worden voldaan aan de gebruikelijke voorwaarden bij woningbouwontwikkeling, zoals planschade afdekking, exploitatiebijdrage, woningtoewijzing etc.
2. De samenwerking aan te gaan met de ontwikkelaar om te komen tot ontwikkeling van deze locatie.
3. Voor dit project het Stappenplan Majeure Projecten van toepassing te verklaren.

De overwegingen

De overwegingen bij ons besluit luiden als volgt:

Het initiatief kan voldoen aan de Omgevingsvisie Waterland 2030

In de omgevingsvisie Waterland 2030 is een proceswijzer opgenomen voor nieuwe initiatieven binnen de gemeente Waterland. Het initiatief kan voldoen aan Het Nieuwe Waterlands Peil, de vijf kernprincipes en de gebiedsopgave voor Marken. Bij de verdere uitwerking dienen de overige stappen uit de proceswijzer van de Omgevingsvisie te worden doorlopen en onderdeel te zijn van de planontwikkeling.

Voor het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak hebben twee bijeenkomsten plaatsgevonden met omwonenden en heeft men twee keer om de tafel gezeten met de Eilandraad. Daaruit blijkt dat men over het algemeen blij is dat de horecafunctie verdwijnt. De Eilandraad vindt het ontwerp acceptabel, maar maakt zich nog zorgen over de hoogte en massaliteit ten opzichte van de omgeving. De ontwikkelaar is gevraagd om middels perspectieftekeningen duidelijk te maken hoe een en ander zich verhoudt tot de omgeving en deze voor te leggen aan de direct aanwonenden. Hiermee dient bij de verdere uitwerking van de plannen rekening te worden gehouden en te worden afgestemd met Eilandraad en omwonenden. De resultaten van de reeds gevoerde overleggen treft u aan als bijlage 2.

Het initiatief kan voldoen aan provinciaal ruimtelijk beleid

De planlocatie kan worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied, zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarnaast kan het plan voldoen aan de behoefte aan extra woningen binnen het gebied MRA-Noord, waarover regionale afspraken zijn gemaakt. Om deze redenen kan het plan voldoen aan provinciaal beleid conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Het plan levert een bijdrage aan de behoefte om extra woningen te realiseren

Er is behoefte aan extra woningen in alle woningmarktsegmenten (Woonvisie Waterland 2020). Dit blijkt ook uit verschillende onderzoeken en regionale afspraken (zoals de MRA woonagenda). Deze locatie is nog niet opgenomen in het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP) en moet dus nog regionaal worden afgestemd. De eerstvolgende regionale afstemming voor woonruimte vindt in september a.s. plaats. Daarnaast wordt het plan ingebracht in de ruimtelijke regionale afstemming. Gelet op de aard, schaal, woning categorieën en doelgroepen van het project, verwachten wij daarbij geen problemen.

Beschermingswaarde van beschermd dorpsgezicht moet behouden blijven.

Marken is een beschermd dorpsgezicht. De beschermingswaarde ligt vooral in de karakteristieke terpen, de woningen (gedeeltelijk) op palen gebouwd en de open ruimte daartussen. Dit perceel ligt tussen de Havenbuurt en de Kerkbuurt. Het is belangrijk om bij de verdere uitwerking van de plannen rekening te blijven houden met de beschermingswaarde van het beschermde dorpsgezicht. Toetsing door onze welstandscommissie is daarbij uitgangspunt.

Het plan dient te voldoen aan de eisen t.a.v. duurzaamheid.

Het is van belang dat voldaan wordt aan de huidige eisen van duurzaamheid, dat wil zeggen dat de appartementen gasloos en met een EPC van max. 0 moeten worden ontwikkeld (of zo dicht mogelijk daarbij). Ter vergelijking: voor de ontwikkeling van 8 appartementen op de locatie Buurterstraat 2 op Marken wordt een EPC van 0,15 aangehouden. Verder wordt de ontwikkelaar in overweging gegeven om te werken met groendaken t.b.v. waterberging en isolatie, bijvoorbeeld op de bergingen bij het appartementengebouw.

Er moet voldaan worden aan het gewenste woningprogramma uit het coalitieakkoord.

Gelet op de aard en schaal van het plan achten wij het 30-10-60 woningprogramma uit het coalitieakkoord, gewenst. Sociale huur is voor een kleinschalig project als dit een lastige opgave, maar sociale koop en sociaal + moeten haalbaar zijn. Daarop zetten wij in bij de onderhandelingen over de te sluiten exploitatieovereenkomst (EOK).

Het plan moet voldoen aan de parkeernormen volgens de CROW.

Het principeplan is door Verkeer en Vervoer getoetst aan ons Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte en het huidige plan kan daaraan voldoen. Aandachtspunt is daarbij nog wel dat het bestaande voetpad van de gemeente vrij blijft van geparkeerde auto's, dat is een randvoorwaarde.

Het plan wordt deels geprojecteerd op een naastgelegen groenstrook

Er wordt een deel gebruikt van de naastgelegen groenstrook. Deze wordt momenteel gebruikt als tuin en is in particulier bezit. Er is overeenstemming met de eigenaar over verwerving van deze strook t.b.v. het woningbouwplan.

Voor het overige worden de standaard voorwaarden bij woningbouwontwikkeling van toepassing verklaard.

Naast de hierboven genoemde randvoorwaarden werken we met een standaard pakket aan voorwaarden bij woningbouwontwikkelingen. Het gaat dan o.a. om de afdekking van planschaderisico, betaling van de exploitatiebijdrage (kostenverhaal), de wijze van woningtoewijzing e.d.

Het initiatief biedt voldoende basis om een exploitatieovereenkomst aan te gaan met de eigenaar/ontwikkelaar

Het plan kan voorzien in een behoefte op Marken en biedt voldoende basis om de samenwerking aan te gaan via het sluiten van een exploitatieovereenkomst.

Voor alle projecten op het Woningbouwprogramma (WBP) geldt dat het Stappenplan Majeure Projecten van toepassing is.

Als de samenwerking voor dit project wordt aangegaan, wordt de locatie op het WBP geplaatst. Voor alle locaties op het WBP geldt dat het Stappenplan Majeure Projecten van toepassing is. Momenteel wordt het Stappenplan onder de loep genomen en wordt bekeken waar verdere versnelling van de woningbouw mogelijk is. Versnellingsmaatregelen worden waar mogelijk al toegepast. Gelet op de aard en schaal van deze ontwikkeling betekent dit o.a. dat geen SPVE wordt opgesteld en dat er direct een exploitatieovereenkomst (EOK) wordt gesloten (en niet eerst een samenwerkingsovereenkomst (SOK)).

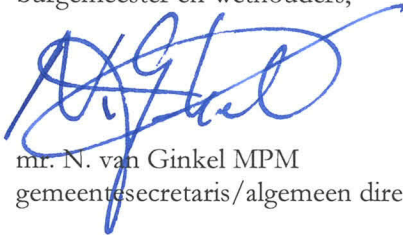
De horecafunctie verdwijnt

Momenteel bestaat het pand uit een café met bijbehorende bedrijfswoning. Door in te stemmen met het woningbouwinitiatief, verdwijnt de horecabestemming. Het is immers niet eenvoudig om een horecabestemming te realiseren of terug te brengen. De kroeg is overigens in juni jl. al gesloten. Daarnaast ligt het pand nogal excentrisch, in woongebied en buiten de horecagebieden en looproutes. Verder is in de toeristische visie 2015-2025 aangegeven dat er voldoende horecagelegenheden zijn in de meeste kernen en Marken zich vooral richt op de thema's woningbouw en openbare ruimte.

Vervolgproces

Indien u op voorhand wensen en of bedenkingen op dit plan heeft (of op onze aanvullende voorwaarden), verzoeken wij u deze bekend te maken door dit verzoek te agenderen voor de eerstvolgende raadsvergadering. Als u van deze mogelijkheid geen gebruik maakt, dan informeren wij de aanvrager dat wij bereid zijn om – onder voorwaarden - medewerking te verlenen aan het plan en te zijner tijd een concept ruimtelijk plan aan de gemeenteraad zullen voorleggen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



mr. N. van Ginkel MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



L.M.B.C. Kroon
burgemeester

Bijlagen:

1. Aanvraag om vooroverleg
2. Informatie overleg met omgeving en maatschappelijk draagvlak