

Monnickendam, 4 oktober 2011

Nummer: 217-6

Portefeuillehouder: De heer P. Kools
Contactpersoon: Mevrouw N. Brandt-Piersma
Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: Raadsbesluit werkproces Majeure Projecten

Aan de Raad

Onderwerp

Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor woningbouwlocatie De Bennewerf

Voorstel

1. Instemmen met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor locatie Bennewerf te Marken

Toelichting

Tijdens de raadsbehandeling van 22 september jl. is gevraagd om het Stedenbouwkundige Programma van Eisen (SPvE) aan uw raad voor te leggen.

Onderhandeling Rijk en provincie

De woningbouwlocatie Bennewerf is al jaren in beeld bij de gemeente. Het initiatief dateert uit 2002 en is bedoeld om aan de woningbehoefte in Marken te voldoen. Het plan moet een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid. Met het rijk en de provincie hebben de Waterlandse gemeenten lang onderhandeld over de mogelijkheid om woningbouw toe te staan in de Rijksbufferzone. De Bennewerf is in deze discussie altijd de meest concrete ontwikkeling geweest en dient als voorbeeldproject voor woningbouw in de Rijksbufferzone. In 2006 is dit in de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen vertaald.

De laatste jaren heeft het college inspanningen geleverd om samen met het Rijk en de provincie de locatie expliciet op te nemen in de plannen voor het bouwen in de Rijksbufferzone en dit te benoemen in een convenant. Dit heeft geleid tot het ondertekenen van het Bestuursakkoord Pilot Waterland waarbij het woningaantal van 35 woningen is vastgelegd.

De provincie en het Rijk zijn in het kader van de Pilot Waterland direct betrokken bij De Bennewerf. Op alle fronten wordt de kwaliteit van het plan getoetst en dat zal moeten leiden tot een succesvolle pilotproject binnen het Rijksbufferzonebeleid.

Informatie raad

De raad is op verschillende momenten over De Bennewerf geïnformeerd. De eerste keer was in 2005 tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Marken. Vervolgens is de locatie in beeld gebleven en in 2006 op het Woningbouwprogramma geplaatst. In eerste instantie voor 25 woningen en vanaf 2009 bij de evaluatie verhoogd naar 35 woningen. Dit jaar is De Bennewerf gehandhaafd tijdens de actualisering van het WBP.

Vorig jaar is uw raad op de hoogte gesteld over de laatste ontwikkelingen van De Bennewerf en is het concept SPvE als bijlage toegevoegd. Doordat vorig jaar de Pilot Waterland onzeker was en de raad positief heeft gereageerd op het plan, is het achter de schermen gewerkt aan de voorbereidingen van het plan. Het gevolg hiervan is dat de raad het SPvE niet formeel heeft vastgesteld. De bedoeling was om direct na het SPvE een bestemmingsplan op te stellen ten behoeve van een proefproces. Het proefproces was achteraf niet meer benodigd aangezien het Bestuursakkoord Pilot Waterland door alle partijen is getekend.

Locatie Bennewerf

Deze locatie komt voort uit het Rijksbufferzonebeleid, de provinciale en gemeentelijke besluitvorming. De locatie Bennewerf is in diverse documenten vastgelegd. Sinds 2002 is het plan ook bekend bij de bewoners van Marken, onder meer via de eilandraad. De Bennewerf is regelmatig aan de orde gekomen.

Tevens hebben de initiatiefnemers van het bouwproject de afgelopen jaren informatie verstrekt middels circulaire en informatieavonden waarbij veel potentiële kopers belangstelling toonden.

De gemeente is faciliterend betrokken bij het woningbouwplan. De betrokken partijen zijn akkoord met betrekking tot de locatie en het plan bevindt zich momenteel in een gevorderd stadium. Inmiddels zijn verschillende ontheffingsaanvragen (ten aanzien van de provinciale verordening en bouwbesluit) ingediend bij het Rijk en de provincie.

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Het SPvE is met alle betrokken partijen waaronder het Rijk, de provincie, eilandraad, Commissie Stads- en Dorpsbeheer, ISW en de stedenbouwkundige totstand gekomen. Alle partijen hebben ingestemd met de randvoorwaarden en uitgangspunten uit het SPvE. In overleg is het voorkeursmodel "Aan de dijk" gekozen waarbij in afstemming met het Waterschap en de Rijkswaterstaat ook rekening is gehouden met de vrijwaringszone.

Vervolgprocedure

Het SPvE vormt het kader van het bouwplan en de onderlegger van het planologisch document. Na vaststelling van het SPvE kan een vertaling gemaakt worden in een postzegelbestemmingsplan. De ingediende inspraakreacties worden meegenomen in de vervolgprocedure (ontwerp- en vaststellingsfase) en het bouwplan dient aan te sluiten op het SPvE. Voor de uitwerking van het bouwplan is een supervisor aangesteld die het ontwerpproces verder zal begeleiden waarbij ook de bewoners van Marken weer worden betrokken.

Als bijlage treft u het voorontwerp bestemmingsplan aan, inclusief de inspraakreacties. Bij een positief besluit ten aanzien van dit SPvE bieden wij dit op korte termijn aan ter vaststelling.

Argumenten

1.1. het stedenbouwkundig programma van eisen is gebaseerd op de gekozen locatie voor De Bennewerf

Zoals bekend is de locatie Bennewerf als gevolg van de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen in 2006 op het Woningbouwprogramma opgenomen en door de raad vastgesteld. Eerder dit jaar is het Bestuursakkoord Pilot Waterland door rijk, provincie en regionale gemeenten getekend. De locatie Bennewerf is expliciet in het convenant benoemd, zie bijlage. In het SPvE is rekening gehouden met de locatie en omgeving.

1.2. de kwaliteit van het SPvE is voldoende en geeft geen aanleiding om af te wijken

Het SPvE is totstand gekomen na meerdere bijeenkomsten met onder andere het Rijk, de provincie, eilandraad, de Commissie Stads- en Dorpsbeheer. Alle partijen hebben ingestemd met de randvoorwaarden en uitgangspunten uit het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Het SPvE geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

1.3. er is overeenstemming met de ontwikkelaar en betrokken partijen over het SPvE

Het SPvE is met alle betrokken partijen afgestemd en voldoet aan de gemeentelijke uitgangspunten. Het SPvE is in goed overleg, ook met de ontwikkelaar en eigenaar AWM, tot stand gekomen. AWM is akkoord met het voorkeursmodel, programma, de verkaveling, de beeldkwaliteit etc.

1.4. het SPvE wordt door de provincie gedragen en vormt de toetsingskader voor de kwaliteitsbeoordeling van het bouwplan

Conform het *Bestuursakkoord Pilot Waterland* zal ook de provincie de kwaliteit van het bouwplan beoordelen en ontheffing verlenen om te kunnen bouwen in de Rijksbufferzone. De provincie heeft te kennen gegeven dat het SPvE een goede toetsingskader vormt voor de uitwerking van het bouwplan. Zie hiervoor het verslag in de bijlage.

1.5. na vaststelling van het SPvE kan de bestemmingsplanprocedure worden vervolgd

Het voorliggende SPvE geeft geen aanleiding voor wijzigingen gelet op de inspraakreacties. Na vaststelling van het SPvE kan de bestemmingsplanprocedure worden vervolgd. Het bestemmingsplan is een juridisch-planologische vertaling van het SPvE. Ook wordt het bouwplan verder uitgewerkt waarbij ook de bewoners in Marken worden betrokken.

1.6. heeft de raad voldoende mogelijkheden voor de besluitvorming na vaststelling van het SPvE

Volgens het "stappenplan postzegelbestemmingsplan" komt de raad nog tweemaal aan bod, namelijk tijdens de ontwerp- en vaststellingsfase. In de zienswijzenperiode (ontwerpfase) kunnen de betrokken instanties en de bewoners reageren op het bestemmingsplan middels een zienswijze.

Communicatie

1. Publicatie van het ontwerp, digitaal beschikbaar stellen – januari 2012
2. Tervisielegging ontwerp gedurende 6 weken – januari/februari 2012
3. Vaststelling reactienota zienswijzen en bestemmingsplan – maart 2012
4. Verlenen omgevingsvergunning – april 2012

Personeel en organisatie

Past binnen de normale capaciteit voor woningbouwprojecten.

Kanttekening

Het woningbouwplan De Bennewerf is jaren in beeld bij het Rijk, de provincie en de gemeente. Er zijn veel inspanningen verricht door alle betrokken partijen. Na vaststelling van het SPvE kan de planologische procedure worden vervolgd en heeft de raad nog twee momenten om tot besluitvorming te komen.

Eventuele wijziging in het ingestoken proces betekent een vertraging voor het woningbouwplan. Eventuele afwijking van de locatie heeft betrekking op de Pilot Waterland en betekent dat het proces opnieuw moet worden opgestart.

Hoewel onze vaste overlegpartners, waaronder de eilandraad, het plan steunen, zijn er ook inwoners die niet enthousiast zijn over het plan.

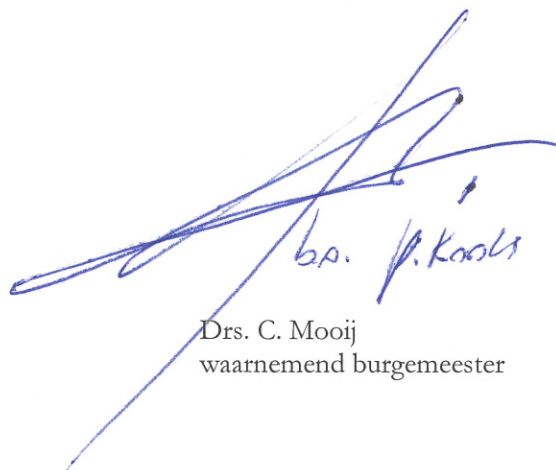
Uitvoering en planning

1. voorbereidende raadsbehandeling SPvE – 13 oktober 2011
2. besluitvormende raadsbehandeling SPvE – 03 november 2011
3. verwerken inspraakreacties en opstellen ontwerp bestemmingsplan – november/december 2011
4. vaststellen ontwerp door gemeenteraad - januari 2012
5. Tervisielegging ontwerp gedurende 6 weken – januari/februari 2012
6. Verwerking zienswijzen – februari 2012
7. Vaststelling reactienota zienswijzen en bestemmingsplan – maart 2012
8. Verlenen omgevingsvergunning – april 2012

Burgemeester en wethouders,



D. Broere
locosecretaris



bp. J. Kools

Drs. C. Mooij
waarnemend burgemeester

Nummer: 217-7

Portefeuillehouder: De heer P. Kools

Onderwerp: Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor woningbouwlocatie De Bennewerf

De raad van de gemeente Waterland,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

BESLUIT:

1. In te stemmen met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor locatie Bennewerf te Marken

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

De raad voornoemd,

Drs. E.G.H. Dijk
griffier

Drs. C. Mooij
waarnemend voorzitter