

Bijlage 3: Overwegingen

Verzoek om vooroverleg
Raadsinformatie
Bouwplan

:VO-2017-015
:@@@
: Bouw van 8 huurappartementen Buurterstraat 2 op Marken

Argumenten om medewerking te verlenen:

1. 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 waarschijnlijk wel 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 heeft een brede bijeenkomst plaatsgevonden in het Trefpunt met de omwonenden, de (werkgroep Wonen van de) Eilandraad Marken en Hou Marken Mooi. Daaruit blijkt dat men over het algemeen blij is dat het perceel opgeknapt wordt en dat de meeste aanwezigen enthousiast zijn over het ontwerp. Ten aanzien van enkele zorgen omtrent de hoogte van het complex en de beeldkwaliteit, vindt nader overleg plaats tussen ontwikkelaar en betrokkenen.

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.

3. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse kan worden verbeterd.

Het initiatief is eerder om advies voorgelegd aan de Monumenten- en welstandscommissie Waterland. In grote lijnen staat de commissie positief tegenover het ontwerp, het plan is zorgvuldig van opzet. Wel is aandacht gevraagd voor massa en materiaalgebruik. Wellicht is het denkbaar om de plint geheel in metselwerk uit te voeren zodat de massa meer genuanceerd overkomt. Ook kunnen de twee bouwdelen minder identiek worden uitgevoerd. Hiermee kan het totaalbeeld meer eigenheid krijgen. In de aanvraag om vooroverleg is het advies van de commissie al verwerkt. Overigens moeten de plannen nog worden aangepast op een aantal onderdelen (o.a. parkeren), waardoor het noodzakelijk is om ook de aangepaste plannen door Welstand te laten toetsen.

4. 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 met een indicatie van 8 woningen opgenomen in het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP). In het bijzonder is er in de regio en in de gemeente veel vraag naar en weinig aanbod van betaalbare huurwoningen in het middensegment (van € 700 tot € 1.000 huur per maand). Middeldure huur vervult met name een functie voor huishoudens die met spoed een woning nodig hebben en voor mensen die niet kunnen of willen kopen, bijvoorbeeld senioren die hun koopwoning willen verkopen.

5. De locatie is opgenomen in de locatie-analyse Wonen op Marken, het Plan van Aanpak Wonen op Marken en op het Woningbouwprogramma (WBP) 2017 – 2021.

In 2016 heeft de gemeenteraad de locatie-analyse van de CDA-fractie aangenomen. Vervolgens heeft het college in een plan van aanpak de woningbouwmogelijkheden op Marken op de middellange termijn geprioriteerd en geprogrammeerd. Deze locatie heeft daarin prioriteit 2 gekregen en is op het WBP geplaatst met een verwachte oplevering in 2020 en met een indicatie van 6 woningen. Omdat het om gronden gaat die in particulier eigendom zijn, hebben wij als gemeente een faciliterende rol en is de verwachte oplevering mede afhankelijk van de medewerking en snelheid van de ontwikkelaar. Ook het aantal woningen is nog een indicatie. Dit kunnen er meer of minder worden, afhankelijk van factoren zoals stedenbouwkundige invulling, parkeernormen e.d. De evaluatie van het WBP 2016 en het nieuwe WBP 2017 – 2021 zijn inmiddels gepresenteerd.

1.7 Beschermingswaarde van beschermd dorpsgezicht kan behouden blijven.

Marken is een beschermd dorpsgezicht. De beschermingswaarde ligt met name in de karakteristieke terpen, de woningen (gedeeltelijk) op palen gebouwd en de open ruimte daartussen. Dit perceel ligt aan de voet van de werf (terp) van de Kerkbuurt. Het is belangrijk om bij de verdere uitwerking van de plannen rekening te blijven houden met de beschermingswaarde van het beschermde dorpsgezicht en zo mogelijk met de uitgangspunten van waterbewust bouwen volgens Marken boven Water.

1.8 Het verdient aanbeveling om in gesprek te blijven met de ontwikkelaar om de plannen zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de uitgangspunten van Marken boven Water, bouwstenen II.

De bouwstenen voor het waterbewust bouwen volgens Marken boven Water zijn een inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen. Deze locatie wordt zelfs als zeer kansrijk genoemd in het rapport. Echter, we zijn in dit stadium nog wel afhankelijk van de medewerking van de eigenaar/ontwikkelaar, het is nog geen wet of regel. Het is dus zaak om hierover met hem in gesprek te blijven. Dit plan houdt daar (nog) geen rekening mee. Zo worden op de begane grond gewoon seniorenappartementen ingevuld, terwijl de begane grond conform dit principe van bouwen vrij dient te blijven van woonfuncties. Onderzocht wordt hoe hieraan alsnog invulling kan worden gegeven, bv. door een andere verkaveling, een grotere hoogte en/of door financiële compensatie vanuit de fondsen die voor het waterbewust bouwen worden gereserveerd.

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

Het is van belang dat voldaan wordt aan de onze huidige eisen van duurzaamheid, dat wil zeggen dat de appartementen in ieder geval gasloos en met een EPC van 0 moeten worden ontwikkeld. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hij daarvoor begrip heeft maar dat hij voor dit project met de huidige techniek maximaal een EPC van 0,15 kan behalen (Bouwbesluit eist 0,4). Aangezien het nog wel even duurt voordat er gebouwd wordt (er moet o.a. nog een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt) moet het streven wel zijn om bij de uiteindelijke oplevering een EPC van 0 te behalen.

1.10 De appartementen moeten in het middeldure huursegment worden gebouwd en gehandhaafd.

Dit is een belangrijke uitdaging voor de samenwerkingsovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente. Hoe hou je de huurprijzen ook op de lange termijn betaalbaar? Hierover moeten in een vroegtijdig stadium via de samenwerkingsovereenkomst duidelijke afspraken worden gemaakt (termijnen, indexeringen).

1.11 Het plan moet voldoen aan de parkeernormen volgens de CROW.

Volgens de CROW rekentool parkeren zijn voor dit type woningen in dit gebied minimaal 8 en maximaal 14 pp benodigd. Zoals gebruikelijk wordt hier een gemiddelde genomen en dat is 11 pp. Binnen het plan-gebied dienen 11 parkeerplaatsen te worden aangelegd (3 meer dan aangegeven op de situatietekening van het indiende initiatief). Als het plan op dit punt wordt aangepast, kan medewerking worden verleend.