

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	: 371-19
Onderwerp	: De reactie van het college op de ingezonden brief van ontwikkelaar Green Field TAD B.V. aan uw gemeenteraad over bouwplan Westerstraat 25 Marken
Portefeuillehouder	: Ton van Nieuwkerk
Contact via	: Team Projecten
Datum	: 11 april 2023

Kennisnemen van

de reactie van het college als reactie op de ingezonden brief van ontwikkelaar Green Field TAD B.V. aan uw gemeenteraad van 27 maart 2023 over bouwplan Westerstraat 25 Marken.

Inleiding

Voor de herontwikkeling van het voormalige cafe 'Flying Sailor' op de locatie Westerstraat 25 Marken heeft het College op 12 mei 2022 een exploitatieovereenkomst gesloten met ontwikkelaar Green Field TAD B.V. voor het oprichten van 9 vrije sector koopwoningen en 6 sociale huurwoningen. Na het vastleggen van deze afspraken is gestart met het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing met daaraan gekoppeld verschillende onderzoeken die benodigd zijn om een volledige aanvraag om omgevingsvergunning in te kunnen dienen. Denk hierbij aan onderzoek naar flora en fauna, asbest en bodem. Deze ruimtelijke onderbouwing is in oktober 2022 afgerond. Uit dit onderzoek volgde de noodzaak om aanvullend onderzoek te verrichten naar vleermuizen en huismussen omdat er niet kon worden uitgesloten dat deze beschermde diersoorten aanwezig zijn op deze locatie.

De ingezonden brief van 27 maart 2023 van ontwikkelaar Green Field TAD B.V. aan uw gemeenteraad gaat over het effect hiervan op de doorlooptijd van de te volgen procedure. De gemeenteraad heeft dit onderwerp geagendeerd voor de raadsvergadering van 20 april 2023. Met dit raadsinformatiedocument geeft het College een reactie op de ingezonden brief.

Samenvatting en uitleg procedure en onderzoeken

Nadat de uitkomsten van het onderzoek bekend werden in oktober 2022 hebben we contact opgenomen met de ontwikkelaar en uitleg gegeven over de effecten die dit heeft voor de te volgen procedure. We hebben bekeken wat een dergelijk nader onderzoek voor gevolgen heeft en bekeken wat er wel gedaan kan worden in de tussentijd. Eerst een korte uitleg hoe een dergelijk onderzoek verloopt.

Nader onderzoek naar aanwezigheid beschermde diersoorten

In het kader van de zorgplicht (Art. 1.11 Wet natuurbescherming) moet voorafgaand aan een ingreep, die mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde diersoorten, een effectbeoordeling plaatsvinden. Omdat met een eenmalige visuele inspectie, de functie en betekenis van de aanwezige bebouwing voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen niet vastgesteld kon worden, is gericht vervolgonderzoek noodzakelijk om dit uit te sluiten. Vleermuizen en hun verblijfplaatsen en nesten van huismussen en gierzwaluwen zijn strikt beschermd en mogen alleen negatief beïnvloed worden indien een ontheffing van de Wet natuurbescherming is verkregen.

De manier van onderzoek doen naar de aanwezigheid van beschermde soorten zoals voor de vleermuis ligt verankerd in verschillende protocollen. Zo is er een vleermuisprotocol opgesteld waarin onder andere staat beschreven hoe vaak, hoe lang en in welke periode de onderzoekers langs moeten gaan om uiteindelijk een onderzoekresultaat te kunnen presenteren dat ook juridisch kan stand houden mocht dit betwist worden. Dit onderzoek moet jaarrond plaatsvinden, waarbij vooral de periode maart-oktober belangrijk is omdat dan de meeste activiteiten plaatsvinden. Dat is de reden dat er nadat duidelijk was dat nader onderzoek benodigd was (oktober 2022) er gewacht moest worden tot maart 2023 voordat de daadwerkelijke onderzoekers konden starten met het opnemen van hun bevindingen. De resultaten hiervan worden dan in het najaar 2023 gepresenteerd in een onderzoeksrapport.

Vervolg in het proces

Om te bekijken of wij onder deze route uit konden hebben we extern advies ingewonnen of er kansen waren om te versnellen. Dit bleek niet mogelijk te zijn. Eerst moet het onderdeel natuur volledig zijn en akkoord zijn bevonden door de Provincie, deze zijn hierin het bevoegd gezag. Zonder de goedkeuring van de Provincie kan de omgevingsvergunning niet worden verleend. Het indienen van de brief van ontwikkelaar Green Field TAD B.V. met de vraag om te versnellen is voor ons daarom een herhaling van zetten van de uitleg die door ons reeds in oktober 2022 is gegeven dat versnelling van de procedures niet mogelijk is.

Wat kan de ontwikkelaar wel alvast voorbereiden?

We hebben aangegeven aan de ontwikkelaar dat hij in de tussenliggende periode wel alvast een aanvraag kon voorbereiden en indienen voor de noodzakelijke watervergunning. Ook adviseerden wij om op tijd te starten met het formeel vastleggen van de afspraken met een toegelaten instelling (woningcorporatie Intermaris of Wooncompagnie) voor het afnemen van de 6 sociale huurwoningen die in het bouwplan komen. Tevens konden de bouwtekeningen tot op detailniveau vast in orde worden gemaakt zodat deze gereed zijn voor het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning zodra het onderdeel natuur (ecologie) was afgerond. Op deze wijze kan de (verloren) tijd toch nog (deels) nuttig worden besteed.

Ook hebben wij hem geadviseerd om, vooruitlopend op een aanvraag om omgevingsvergunning, een verzoek om vooroverleg in te dienen (voorheen een principeverzoek). De ontwikkelaar heeft aangegeven hiermee aan de slag te gaan.

Werkwijze vooroverleg

Een aanvraag om omgevingsvergunning wordt pas in behandeling genomen als deze volledig is ingediend. In een vooroverleg kunnen een aantal onderdelen en stukken alvast worden getoetst zonder vast te zitten aan de indieningsvereisten die bij een aanvraag om omgevingsvergunning horen. Mogelijkheden hiervoor zijn om het bouwplan ruimtelijk te laten toetsen en de monumenten- en welstandscommissie het bouwplan te laten beoordelen op de uiterlijke verschijningsvorm. Ook kan er gekeken worden naar de eisen voor wat betreft het parkeren en het inzichtelijk krijgen van eventuele knelpunten voor de aansluitingen met de openbare inrichting zoals onder andere de wegen en de riolering.

Om dit schriftelijke vooroverleg goed in behandeling te nemen is het nodig dat de aanvrager een volledige set aan bouwtekeningen indient.

Wat zou er gebeuren als de ontwikkelaar wel meteen een aanvraag om omgevingsvergunning zou indienen?

Alleen een complete aanvraag om omgevingsvergunning wordt in behandeling genomen. Wordt de aanvraag ingediend en ontbreken er stukken? Dan wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen. Tot die tijd wordt de beslistermijn opgeschort en wordt de aanvraag dus niet getoetst. Er is dan geen sprake van tijdswinst. Wij adviseren de ontwikkelaar daarom om de aanvraag pas in te dienen zodra alle stukken compleet zijn en in de tussentijd die nog rest de openstaande onderdelen in gereedheid te brengen.

Het is begrijpelijk dat de ontwikkelaar vaart wil blijven maken in de procedure om het bouwplan te realiseren. Dat is ook de wens van het college. We denken daar graag in mee maar we hebben echter ook te maken met de geldende wet- en regelgeving die hierin niet altijd ruimte laat om dit mogelijk te maken. De ontwikkelaar heeft op 3 april 2023 een positieve reactie gegeven op deze uitleg en heeft aangegeven op dit moment niet van plan te zijn om een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):

Ingekomen brief d.d. 27 maart 2023 Green Field TAD B.V.