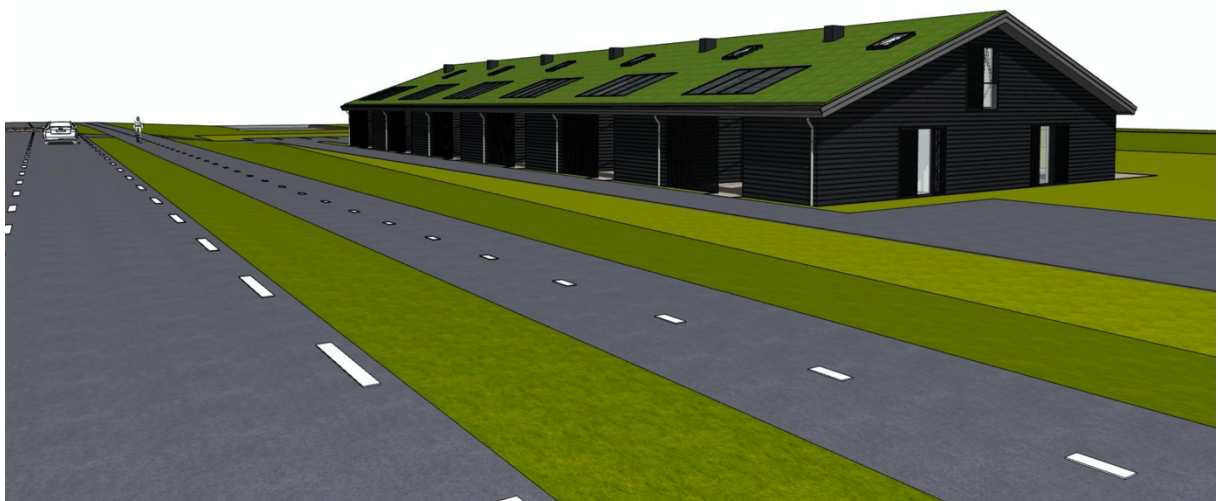
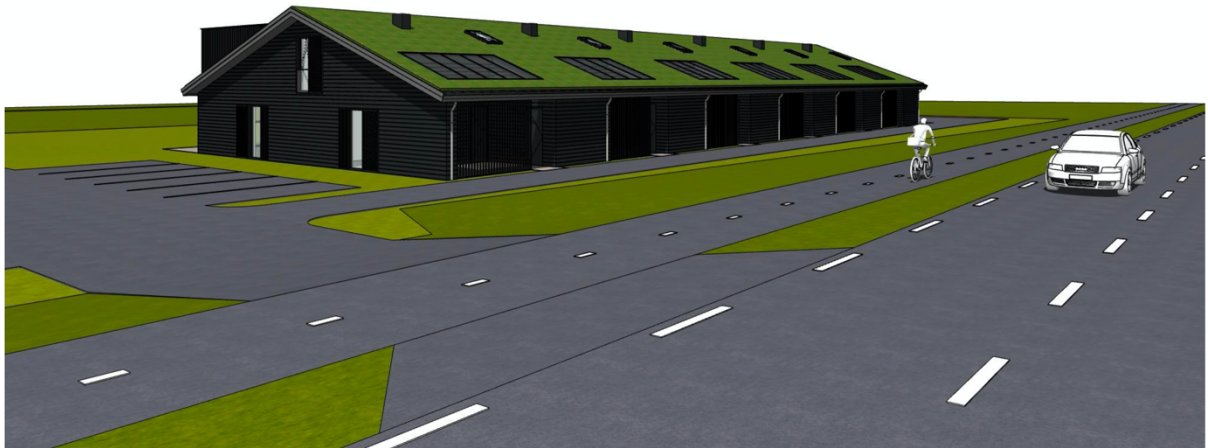
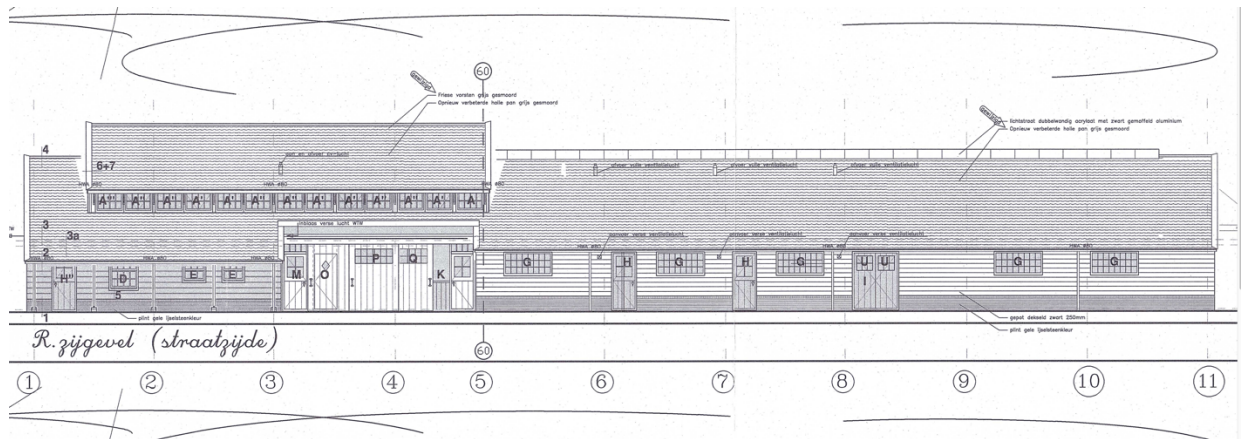


# Kruisbaakweg op Marken 6 vrijsectorwoningen



Vergund 11 augustus 2010

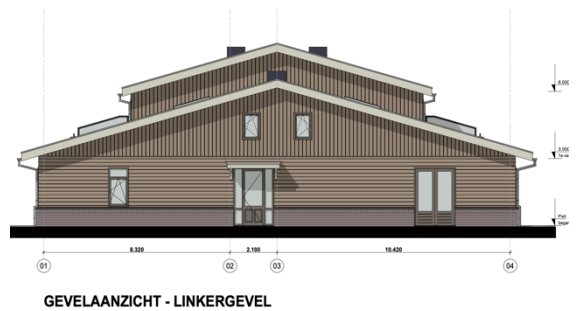
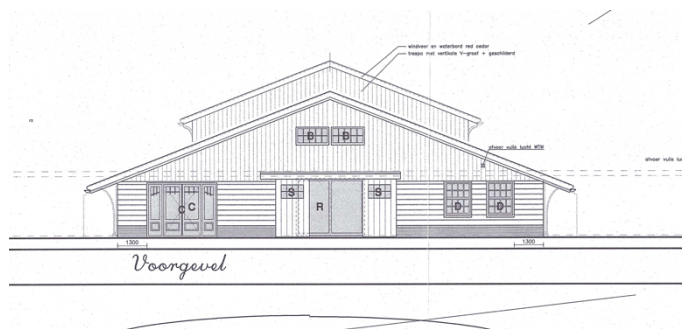


1 woonhuis met atelier(s)

Voorgesteld 2 juli 2020



22 woningen voor senioren, starters en kleine gezinnen



Zijaanzichten

## Inspraaknotitie voorbereidende raadsvergadering gemeente Waterland

In zake: Kruisbaakweg

Datum: 20 september 2023

Geachte leden van de gemeenteraad en alle aanwezigen,

Naar aanleiding van het door u te nemen besluit met betrekking de verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van 6 woningen aan de Kruisbaakweg 6 op Marken wil ik u hierbij graag een aantal zaken voorleggen alvorens u de beslissing neemt.

Ik neem u allereerst mee in de geschiedenis van deze ontwikkeling en van de daaropvolgende omgevingsvergunningsaanvraag.

Situatie:

Het perceel Kruisbaakweg 6 op Marken heeft een oppervlakte van ongeveer 5000 m<sup>2</sup> en op dit perceel staat een loods van ongeveer 1.100 m<sup>2</sup>. Deze loods is in het verleden in gebruik geweest met verschillende functies, waaronder ook wonen en werken.

Het bestemmingsplan Marken 2013, laat op deze locatie een gebouw toe met dezelfde oppervlakte en goot en bouwhoogtes van respectievelijk 5 en 7 meter, met de functie "gemengd": **Er is hier dus een gevestigd recht voor het bouwen van 1 woning met atelier(s).**

Voor deze locatie is in 2011 ook al een omgevingsvergunning verstrekt voor de bouw van 1 woning met diverse ruimtes. Deze ruimtes worden op de vergunning verschillend aangegeven maar het zijn er 6 en kan je concluderen dat in combinatie met het bestemmingsplan het dan gaat om 1 woning met 6 ateliers.

Historie:

In het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2016 worden mij door een makelaar in 1 koop 3 locaties aangeboden in de gemeente Waterland: 1 locatie aan de Kanaaldijk in Watergang en 2 locaties op Marken: De Kruisbaakweg 6 en Buursterstraat 2. Alle locaties bij u bekend neem ik aan.

Mijn bedrijf ontwikkelt en beheert in de basis middensegment huurwoningen. Met die gedachte en insteek heb ik daarom deze locaties bekeken. Omdat ik niet bekend was met de gemeente Waterland en op Marken in het bijzonder, ben ik met mijn aankoopintentie op gesprek gegaan bij de verantwoordelijk wethouder in die tijd.

Het was een gastvrij en constructief gesprek. Huurwoningen toevoegen op Marken was een prima insteek werd mij verteld. En ik kreeg een document mee "Wonen op Marken" gedateerd op 2 maart 2016. Hierin werden beide locaties volledig beschreven. Daarbij werd ook de wenselijkheid van het realiseren van huurwoningen op beide locaties uitgebreid omschreven. Op de Buursterstraat 2 8 tot 9 woningen en aan de Kruisbaakweg 6, 6 tot 10 woningen.

Het realiseren van huurwoningen werd dus toegejuicht en mijn aankoopintentie heb ik omgezet in de daadwerkelijke koop. De wethouder stelde wel voor om eerst de Buurterstraat op te pakken en aansluitend de Kruisbaakweg.

Vanaf begin 2017 is het bouwteam van MPO in overleg gegaan met de Gemeente Waterland en de gemeenschap op Marken. Dit heeft uiteindelijk voor de Buurterstraat 2 een schitterend project opgeleverd met 8 seniorenwoningen. Ik denk dat wij hier allemaal trots op kunnen zijn.

Volgens afspraak zou MPO na de Buurterstraat de Kruisbaakweg 6 oppakken. Dit ook weer met dezelfde intenties van de gemeente Waterland, de gemeenschap op Marken, vertegenwoordigd door de Eilandraad en door mij als ontwikkelaar. De bijeenkomsten in het dorps huis en op locatie waren constructief en inhoudelijk.

Ontwerp:

In de periode tussen 2017 tot begin 2021 zijn er in dat kader ook veel plannen ontwikkeld die na veelvuldig overleg met de gemeente en de Eilandraad Marken ook daadwerkelijk aansloten bij de behoefte aan meer woningen, voor diverse doelgroepen. Er is met name ook aansluiting gezocht bij de starters en jeugd om zodoende niet alleen ouderen en kleine gezinnen maar ook de jongeren woonruimte te bieden op Marken.

- Plan 21-10-2016      20 woningen in vorm van de loods
- Plan 29-06-2017      7 vrijstaande woningen
- Plan 16-01-2018      23 Woningen in de vorm van de loods
- Plan 18-04-2018      Opslagboxen in de loods, woningen bouwen elders
- Plan 17-03-2020      22 woningen in de vorm van de loods
- Plan 22-04-2020      18 woningen model Dorps wonen
- Plan 15-06-2020      22 woningen in de loods met verhoogd dak deel
- Plan 18-11-2020      10 Woningen in de vorm van de loods (3 modellen)
- Plan 25-11-2020      10 Woningen in de vorm van de loods (4 modellen)

Eind 2020 is er meer dan voldoende draagvlak voor de bouw van 22 woningen voor diverse doelgroepen. Dus jongeren, senioren, ouderen levensloopbestendig en kleine gezinnen. Dit plan sloot dus naadloos aan bij ieders intentie en past ook bij de ambitie die wij vanaf de aankoop hebben gedeeld en geuit.

Volledig onverwachts, werd het breed gedragen plan afgewezen door de gemeente. Tegen alle verwachtingen in kwam de gemeente pas in dit late stadium met de mededeling dat de Provincie geen medewerking en/of toestemming zou gaan geven voor dit plan van 22 woningen voor diverse doelgroepen.

Direct is de vraag gesteld: voor welk aantal en in welke vorm dan wel? Het antwoord was dat er maximaal 6 woningen gerealiseerd konden worden, en nog steeds binnen de contouren van de Loods, dus ca. 1.100 m<sup>2</sup>.

In de periode maart 2021 is één van de juristen van de Gemeente Waterland bij het project betrokken geraakt. Dit om het plan van 6 woningen te toetsen aan het Provinciale beleid. Uit de reactie werd ons duidelijk dat 6 woningen binnen de contouren van de loods het enige haalbare was.

## Plan aanpassing:

Vanaf dat moment is het plan aangepast naar 6 woningen binnen de contouren van de loods, verder uit ontwikkeld en besproken, toegelicht en ingediend bij de Gemeente Waterland

- Plan 05-02-2021 6 woningen in de contour van de huidige loods
- Plan 02-06-2021 6 woningen in de contour van de huidige loods
- Plan 28-07-2021 6 woningen in de contour van de huidige loods
- Plan 17-01-2022 6 woningen in de contour van de huidige loods
- Plan 01-06-2022 6 woningen in de contour van de huidige loods
- Plan 08-06-2022 6 woningen in de contour van de huidige loods
- Na goedkeuring door welstand is het plan met 6 woningen binnen de contour van de huidige lood op 27 juni 2022 aangeboden in het OLO-loket

## Algemeen:

Het basisplan is ingediend 12 november 2020. Het zou vallen onder de "kruimel" regeling.

Er is aanvullend onderzoek gedaan zoals, Bodem, Asbest, Archeologie, Overleg met het Hoogheemraadschap Waterland, Ecologische scan.

Al deze rapporten zijn gemaakt en ingediend in het OLO-loket. (om de aanvraag te completeren)

## Exploitatieovereenkomst

- Op 22 oktober 2022 is de Exploitatieovereenkomst ondertekend door de burgemeester van de gemeente Waterland en door mij, voor de bouw en ontwikkeling van 6 vrijesectorkoopwoningen binnen de contour van de loods.
- De factuur m.b.t. de exploitatieovereenkomst is voldaan.

## Conclusie en vertrouwensbeginsel:

- MPO bv heeft zich steeds maximaal ingespannen om samen met de gemeente en vooral ook de Gemeenschap (Eilandraad) op Marken, te gaan voor een breed gedragen plan. Inzet was het **bouwen van woonruimte**.
- Naar aanleiding van het nemen van alle bovenstaande stappen en het meebewegen van ons als ontwikkelaar met de wensen van de gemeente en gemeenschap, hebben wij altijd mogen vertrouwen op de informatie die ons is verstrekt.
- Uit deze informatie is nooit duidelijk geweest dat de gemeente en/of de gemeenteraad, uiteindelijk **NIET** zou instemmen met een plan voor de bouw van 6 woningen.
- Door het ondertekenen van de exploitatieovereenkomst die ook nog direct in 2022 is voldaan, mag ik op zijn minst erop vertrouwen dat de Raad en/of de Gemeente **NIET TEGEN** stemt voor de bouw van 6 woningen.
- Zowel de gemeente, de gemeenschap als de wij, hebben altijd gestreefd naar woningen, het liefst meer dan 6 woningen. Maar als blijkt dat om externe redenen, meer dan 6 woningen niet haalbaar lijkt, is het niet juist om dan ook 6 woningen niet toe te staan.

## Wonen:

- Op de locatie laat het bestemmingsplan 1 woning toe met atelier(s) dus ligt er nu niet de vraag voor **of** er op deze locatie **wel of niet gebouwd** mag worden voor woondoeleinden.
- De vraag die voor ligt en waar u over gaat stemmen is dus enerzijds het **aantal woningen** dat op deze locatie (eventueel) kunnen komen **1 woning met atelier(s) of 6 woningen**.
- Wat voor ateliers het mogen zijn is niet en vastgelegd in het bestemmingsplan. En dus niet benoemd. Het kan dus alles zijn, van glasblazen, schilderen, kookworkshops, tattoo artiesten, muziek artiesten enz. enz.
- Ateliers trekken mensen aan en/of gasten, klanten en dus publiek.
- Ateliers zijn niet verkeersluw of geruisloos in de zin van verkeersbewegingen en activiteiten en hebben bepaalde openingstijden.
- **Of worden het 6 woningen** voor gezinnen en/of samenwonenden in elke vorm denkbaar.
- Graag wil ik benadrukken dat ik nog steeds open sta voor iedere dialoog met als doel zo veel mogelijk woningen te ontwikkelen die aansluiten bij ieders wensen, binnen de grenzen van het redelijke.

## Verzoek tot uitstel van beslissing en/of stemming:

- Als u naar aanleiding van bovenstaande nog niet voldoende overtuigd bent om de verklaring van geen bedenkingen af te geven voor 6 woningen, wil ik u vragen in ieder geval NIET TEGEN te stemmen.
- In dat geval vraag ik u om uw stemming en beslissing aan te houden en aan de verantwoordelijk wethouder te vragen om samen met MPO bv en de gemeenschap, vertegenwoordigd door Eilandraad (als zij daar ook voor open staan), opnieuw de dialoog met de Provincie aan te gaan om op die manier het oorspronkelijke, en breed gedragen plan voor het bouwen van 22 woningen (althans substantieel meer dan 6), te mogen vergunnen en te realiseren.
- Mocht na deze besprekingen blijken dat de Provincie nog steeds niet mee wil denken in de ontwikkeling van meer woningen dan 6 dan vraag ik u om dan uiteindelijk, toch de verklaring van geen bedenkingen af te geven voor 6 woningen.
- 6 Woningen is meer dan 1 woning. Aan woonruimte is gebrek, dat weet iedereen.
- De toekomstige bewoners van die 6 woningen laten op hun beurt ook weer woningen achter, meestal kleinere. Die weer worden betrokken door andere mensen die weer andere, kleinere woningen achterlaten enz. enz. De cirkel wordt dan rond.

## Als laatste:

- Op deze plek gaat zo wie zo gebouwd worden. De plek leeg laten en de loods nog verder laten verkrotten en verloederen mag niet gebeuren.
- Laten wij er dan met z'n allen voor zorgen dat er iets komt waar iedereen voor gaat en dat is woonruimte, het liefst zoveel mogelijk!

Dank u wel