



Marken, oktober 2022

Beste inwoners van Marken,

Sinds enige tijd is er onduidelijkheid omtrent de bouwplannen bij 'de loods' aan de Kruisbaakweg. Er is een termijn tot 4 november voor het indienen van een zienswijze aangaande de huidige plannen.

Velen van u hebben ons benaderd met de vraag wat er aan de hand is met betrekking tot deze bouwlocatie (zoals opgenomen in de Eilandraad Toekomstvisie 2021-2025, zie www.eilandraad.nl). Met daarbij vooral de vraag wat men hier als inwoner kan doen. In deze nieuwsbrief geeft de Eilandraad aan hoe u, indien gewenst, invloed kunt uitoefenen op de besluitvorming van de Gemeente Waterland en de provincie. In deze nieuwsbrief wordt ingegaan op alle relevante informatie omtrent dit onderwerp om u als inwoner zo volledig en transparant mogelijk te informeren.

Historie rondom de bouwlocatie

In het verleden is sprake geweest van het bouwen van de zogenoemde 'Bennewerf'. De locatie bij de loods heeft in deze periode een gemengde bestemming verkregen. Het ging hier om een bedrijfsopstal inclusief woning. In het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan is deze nogmaals vastgelegd maar niet als bestemming 'wonen'.

In de loop van 2016 heeft een projectontwikkelaar de locatie gekocht. De intentie was het ontwikkelen van een rendabele woningbouwlocatie. Na veelvuldig overleg met de Gemeente Waterland werd het de projectontwikkelaar duidelijk dat (op grotere schaal) bouwen op deze locatie onmogelijk was. Zelfs bouwen buiten het huidige bouwvlak van de loods behoorde niet tot de mogelijkheden.

Om deze reden is ook een opgesteld plan tot het realiseren van circa twintig wooneenheden voor starters/jeugd door de Gemeente Waterland in vooroverleg bestempeld als zijnde 'niet haalbaar bij de provincie'. Dit initiatief was door de projectontwikkelaar samen met de Eilandraad en de Jeugdgraad opgezet. Het hierboven benoemde gebrek aan haalbaarheid is reden geweest voor de projectontwikkelaar om het genoemde plan niet officieel bij de Gemeente Waterland en de provincie in te dienen.

De projectontwikkelaar is vervolgens op zoek gegaan naar opties om nog iets van haar investering in de locatie terug te verdienen. Oftewel: om meer dan één bedrijfsopstal inclusief woning te kunnen realiseren. Hiertoe zette zij in op een zogenoemde 'Verklaring van geen bedenkingen' (VVGB). Deze verklaring biedt de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden af te wijken van het bestemmingsplan met maximaal vijf woningen. Tezamen met de eerder genoemde bedrijfsopstal inclusief woning brengt dit het totaal op zes te realiseren woningen.



Maatschappelijke ontwikkelingen blazen het project nieuw leven in

Gedurende de zomer van 2022 komt er een kantelpunt in de situatie. De woningnood krijgt landelijk veel aandacht en de Gemeente Waterland is hierop geen uitzondering. Onder andere de fractie van de Partij van de Arbeid (PvdA) zet een enquête uit onder de Waterlandse jeugd en zo ook op Marken. De Jeugdraad kaart bij de PvdA-fractie aan dat men niet goed begrijpt waarom er nu ineens veel aandacht is voor de woonproblematiek onder de jeugd. Dit terwijl het initiatief van de Jeugdraad, Eilandraad en projectontwikkelaar voor het realiseren van twintig starterswoningen in een vroeg stadium sneuvelde. Dit alles brengt locatie 'de loods' weer onder de aandacht van de Waterlandse politiek.

Tijdens de raadsvergadering van 15 september 2022 over de VVGB verzoekt de gemeenteraad wethouder Wonen Van Nieuwkerk om de ontwikkelaar te bewegen het plan van zes woningen in te trekken. In plaats daarvan wil men een plan voor tweeëntwintig jongerenwoningen (opnieuw) ingediend zien. De wethouder stemt hiermee in maar geeft daarbij aan de kans van slagen als 'vrijwel nihil' te zien. Vanwege de toezegging van de wethouder stemt de gemeenteraad in met de VVGB. Zij gaat hiermee akkoord met een bouwplan voor zes woningen.

De gemeente hoopt echter, na het verkrijgen van de definitieve vergunning, de provincie alsnog te overtuigen van een ander plan: het realiseren van het maximaal mogelijke aantal woningen voor de jeugd op deze locatie. De projectontwikkelaar heeft tijdens een aantal bezoeken aan fracties en wethouder aangegeven dit graag tot uitvoer te brengen. Echter wel onder de voorwaarde dat, als om wat voor reden dan ook de provincie haar medewerking niet verleent, hij in elk geval zes woningen op de locatie mag realiseren.

Enkele zaken op een rij

Hieronder worden een aantal zaken toegelicht welke ter sprake zijn gekomen aangaande de situatie rondom locatie 'de loods':

- Er gaan verhalen rond over prijzen van 700.000 Euro of meer voor de genoemde woningen. Hierover is echter (nog) niets bekend;
- Er zijn impressies gemaakt van hoe de woningen eruit komen te zien. De Welstandscommissie is zo goed als akkoord met het huidige ontwerp. Over smaak valt nimmer te twisten maar het is van belang te melden dat de impressies die rondgaan niet geheel recht doen aan de uiteindelijke uitvoering. Deze staat volgens de projectontwikkelaar in het teken van de contouren en kleurstelling (zwart) van het huidige gebouw. De Eilandraad vraagt de projectontwikkelaar een betere tekening beschikbaar te stellen;
- Een onlangs gehouden enquête onder de Marker jeugd geeft een duidelijk beeld van wat hun wensen zijn. Deze enquête heeft een enorme respons gehad. De enquête is 208 keer ingevuld waarvan helaas echter slechts 70 maal volledig. Van deze reacties geeft meer dan de helft aan een woning te willen kopen of huren op deze locatie.

De Eilandraad is al vele jaren bezig om woningen op Marken te realiseren. Met name woningen voor de jeugd staan wegens een tekort hoog op de prioriteitenlijst. Wij willen elke bouwlocatie zoveel als mogelijk benutten om de kansen op de Marker woningmarkt te vergroten. Hopelijk biedt de huidige situatie qua landelijke woningnood een plaats als Marken grotere kansen bij de provincie om projecten te realiseren. Het is gezien de wensen van onze jeugd de moeite waard om met de uitkomst van de enquête, de wil van de gemeenteraad, de inzet van de projectontwikkelaar en de mening van inwoners de provincie te bewegen om voor de beste optie voor Marken te kiezen.



Het indienen van een zienswijze door inwoners van Marken

De Eilandraad heeft de indruk dat de meningen op Marken over het project sterk uiteenlopen. Wij willen de inwoners van Marken vragen hun mening rechtstreeks richting de Gemeente Waterland te ventileren. Dit is mogelijk door een zienswijze in te dienen. De Eilandraad wil een drietal aandachtspunten benadrukken om in overweging te nemen bij het opstellen van uw zienswijze:

- Geef, indien u dit wenst, uw voorkeur aan voor het realiseren van jeugd/starterswoningen op deze locatie. Verzoek hierbij de Gemeente Waterland om gehoor te geven aan de oproep van de gemeenteraad om dit zo spoedig mogelijk bij de provincie kenbaar te maken;
- U kunt, indien u dit wenst, aangeven dat bij het door de provincie afwijzen van het plan om jeugd/starterswoningen te bouwen, u alsnog zes woningen gerealiseerd wil zien conform plan van de projectontwikkelaar. Hiermee geeft u aan dat u een situatie waarin niet wordt gebouwd en de bouwlocatie verloren gaat, wilt voorkomen;
- Het is uiteraard tevens mogelijk aan te geven dat u weliswaar vóór bouwen bent maar de locatie in deze niet passend vindt;
- Tot slot kunt u, wederom indien gewenst, aangeven of de huidige geplande uitvoering van de woningen voor u acceptabel is of naar uw mening aanpassing behoeft.

Uw zienswijze kun u richten aan:

Gemeente Waterland
T.a.v. burgemeester en wethouders
Postbus 1000
1140 BA MONNICKENDAM

Verder informatie aangaande een zienswijze:

<https://www.waterland.nl/product/zienswijze-indienen>

De Eilandraad is ervan overtuigd u met bovenstaande van alle relevante informatie te hebben voorzien. Mocht u nog vragen hebben, dan zijn wij natuurlijk altijd bereikbaar voor u. Stuur u dan een mail naar info@eilandraad.nl.

Wees voorzichtig en blijf gezond!

Eilandraad Marken

Alle informatie uit deze nieuwsbrief is tevens te vinden op onze website www.eilandraad.nl.

