



Gemeente Waterland
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 1000
1140 BA Monnickendam

21 mei 2018

Betreft: Stand van zaken Wonen op Marken en advies per project

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Sinds de Analyse Wonen op Marken, welke is opgesteld door het CDA en op 21 april 2016 is besproken in de gemeenteraad, is er veel gebeurd. U heeft bijvoorbeeld deze analyse in november 2016 vertaald naar een Plan van Aanpak. Verder heeft u de Omgevingsvisie Waterland 2030 in 2016/2017 opgesteld en daarbij rekening gehouden met onze zienswijze d.d. 14 december 2016. Ook heeft u de Nota Uiterlijk van Bouwwerken in 2017/2018 opgesteld en daarin onze zienswijze d.d. 12 februari 2018 verwerkt. Genoemde drie documenten zijn vervolgens ook door de gemeenteraad vastgesteld. Onze complimenten voor deze voortvarende aanpak en het meenemen van suggesties van onze kant.

Verder hebben diverse woningbouwontwikkelingen op Marken de afgelopen periode een vlucht genomen. Ook daar worden wij door u en/of ontwikkelaars nauw bij betrokken. Dit vooral ook op basis van de in de Omgevingsvisie geformuleerde 'co-creatie'. Daarbij wordt een ontwikkelaar van een bouwproject aangeraden, voorafgaande aan de bouwaanvraag, overleg te voeren met belanghebbenden zoals direct aanwonenden en de dorpsraad. Dit om de kans op procedures achteraf te verkleinen. Ook met deze aanpak zijn wij tevreden, hoewel dit ons soms wel voor dilemma's stelt. Enerzijds geeft deze aanpak ons de mogelijkheid om plaatselijke omstandigheden te duiden en te verbinden aan onze hoofddoelstelling; het behouden en verhogen van leefbaarheid op Marken. Anderzijds riskeren wij met onze bemoeienis het doorkruisen van particuliere belangen.

Het overleg met ontwikkelaars begint over het algemeen met de vraag of er überhaupt behoefte is aan het betreffende bouwproject. Deze vraag kunnen wij op basis van onze analyse van de woningmarkt op Marken meestal vrij goed beantwoorden. In 2013/2014 hebben wij immers onderzoek gedaan naar de woningbehoefte op Marken onder vooral jongeren en ouderen. Wij hebben daarbij het voornemen om dit onderzoek in 2018 nogmaals uit te voeren. Tussentijds hebben wij via onze werkgroep Wonen alle mutaties nauwgezet gevolgd zodat helder wordt of de praktijk klopt met wat tijdens het onderzoek is vastgesteld. De tendens is daarbij nog steeds dat er gebouwd moet worden voor jongeren; zeker nu de tijdelijke jongerenwoningen aan de Hoogkampaan eind 2020 gaan verdwijnen. Ook moet er gebouwd worden voor ouderen zodat eengezinswoningen vrij komen voor (startende) gezinnen en ouderen met een zorgvraag hun niet levensloopbestendig te maken woningen kunnen verlaten.

Na vaststelling van de behoefte, gaat het vaak ook over de locatie en de uitvoering van het project. Het gaat daarbij over de bestemming van een locatie, het te bebouwen oppervlak, bouwhoogte, et cetera. Zoals bekend zijn wij een voorstander van bouwen binnen bebouwd gebied waarbij het beoogde bouwproject zo goed mogelijk in de omgeving moet passen. Onze opmerkingen leiden over het algemeen tot aanpassingen in het ontwerp waar wij uiteraard tevreden mee zijn.

1/4



Ons dilemma is daarbij wel dat wij formeel geen toetsende rol hebben. In gesprekken met ontwikkelaars wordt echter wel naar onze mening gevraagd aangaande de ruimtelijke kwaliteit. Oplossing zou kunnen zijn om niets over deze kwaliteit te zeggen. Nadeel daarvan is dat er dan wellicht kansen blijven liggen om deze kwaliteit te verbeteren. Een ander dilemma is dat wij geen zicht hebben op de mate van betrokkenheid van direct belanghebbenden zoals aanwonenden. Wij vinden het daarbij niet onze verantwoordelijkheid om hen zelf bij onze advisering te betrekken. Het is immers op basis van genoemde 'co-creatie' aan de ontwikkelaars om deze belanghebbenden te betrekken. Tot slot is het uiteindelijk aan de gemeente om de plannen formeel te toetsen, waarbij wij ons beseffen dat onze mening, samen met die van andere belanghebbenden, zwaar meeweegt.

Als college heeft u als het goed is wel zicht op wat is besproken met diverse partijen. Ontwikkelaars leggen immers verslagen van bovengenoemde overleggen op tafel tijdens het zogenaamde Vooroverleg. Deze verslagen worden daarbij niet altijd vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de belanghebbenden waar het gesprek mee is gevoerd. Vanwege dit feit, maar ook vanwege onze behoefte om alleen op hoofdlijnen in onze woorden te adviseren, geven wij hieronder per bouwproject ons advies zodat u weet hoe wij er als dorpsraad in staan. Uiteindelijk is het aan u, de Welstandscommissie en de gemeenteraad om tot een afweging en besluit te komen.

Kerkbuurt 22 (voormalig gemeentehuis)

Dit project is ondertussen uitgevoerd en voorziet aantoonbaar in een behoefte. Het voldoen aan de parkeernorm binnen deze bouwlocatie bleek onmogelijk en heeft in onze ogen terecht niet geleid tot het weigeren van de bouwaanvraag. In andere overleggen hebben wij er echter wel voor gepleit om een onderzoek te doen naar andere parkeervoorzieningen. Wij denken daarbij aan locaties ten oosten van de Kerkbuurt en/of uitbreiding van parkeervoorzieningen bij Dorpshuis Het Trefpunt. Daarbij ook overwogen om de terp de Kerkbuurt helemaal autovrij te maken.

Buurterstraat 2 (voormalige winkel)

Over dit project hebben wij twee keer met de ontwikkelaar C. Mul aan tafel gezeten. Het ontwerp wat er nu ligt vinden wij acceptabel en voorziet in de behoefte aan vrije sector huurwoningen. Naar wij hebben begrepen zijn er ondertussen meer belangstellenden dan woningen. Op ons verzoek is nu ook de bovenste verdieping met een lift bereikbaar gemaakt waardoor ook deze woningen geschikt zijn voor ouderen. Wij maken ons alleen nog zorgen over de hoogte en massaliteit ten opzichte van de omgeving. Het ontwerp is reeds in een foto van de huidige situatie geprojecteerd en dat geeft al een positief beeld. Wij adviseren om middels perspectieftekeningen nog duidelijker te laten maken hoe een en ander zich verhoudt tot de omgeving en deze voor te leggen aan de direct aanwonenden. Voor de rest verwijzen wij naar het door C. Mul opgestelde verslag van het overleg van 25 april 2018. Wij hebben, los van het bovenstaande, geen opmerkingen op dit verslag.

Westerstraat 25 (café Flying Sailer)

Over dit project hebben wij twee keer met ontwikkelaar C. Mooij aan tafel gezeten. Het ontwerp wat er nu ligt vinden wij acceptabel en voorziet in de behoefte aan vrije sector koopwoningen. Naar wij verwachten zijn deze koopappartementen bereikbaar voor starters. De maandelijkse hypotheeklast zal niet veel afwijken van de huidige maximale huursom voor jongerenwoningen. Daarbij gaan wij er vanuit dat kopers kunnen voldoen aan andere hypotheekregels zoals voldoende eigen geld inbrengen en een vaste aanstelling. Wij hebben er bij de ontwikkelaar op aangedrongen om marker jongeren voorrang te geven bij de inschrijving voor deze koopappartementen. Deze zijn op de begane grond overigens ook geschikt voor ouderen. De twee vrijstaande woningen zijn daarnaast prima geschikt voor (startende) gezinnen. Op ons verzoek is de te beeldbepalende balustrade vervangen door een inwendige trap. Verder is op ons verzoek de marker houten uitstraling vervangen door steen omdat dit beter aansluit op de panden in de omgeving. Wij maken ons alleen nog zorgen over de hoogte en massaliteit ten opzichte van de omgeving. Wij hebben de ontwikkelaar gevraagd om middels perspectieftekeningen duidelijk te maken hoe een en ander zich verhoudt tot de omgeving en deze voor te leggen aan de direct aanwonenden.

2/4



Moeniswerverpad 1 (voormalige boerderij)

De huidige woning wordt op dit moment opgeknapt wat uiteraard een goede ontwikkeling is en bijdraagt aan de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op Marken. Verder hebben wij één keer aan tafel gezeten met de ontwikkelaar E. Uithuisje. Daarin werd aangegeven dat het gaat om acht koopwoningen waarvan vijf geschakeld ter plaatse van de oude stal, twee half vrijstaand en één vrijstaand. Van die acht zijn er drie beoogd als starterswoning. Vanuit de woningbehoefte op Marken zijn wij positief over dit plan. Qua uitwerking moet er echter nog veel gebeuren. Wij hebben geadviseerd het plan wat 'speelser' te maken, ondanks dat dit naar verwachting kostenverhogend werkt. Wij wachten deze eventuele ontwerpaanpassingen af. Los daarvan is ons uitgangspunt om eerst de inbreilocaties zo veel mogelijk te benutten voor woningbouw en pas daarna te bezien wat de behoefte nog is. Naar verwachting zal met name provincie Noord-Holland zware eisen stellen aan dit plan omdat het in het buitengebied van Marken ligt. Verder is het advies om direct aanwonenden zoals boer Terlouw tijdig te betrekken.

Sportpark SV Marken

Qua soorten van woningen hebben wij reeds geadviseerd uit te gaan van 10% sociale huur, 10% sociale koop, 20% sociaal-plus koop en 60% vrije sector huur en koop (zie onze mail daarover d.d. 24 juli 2017). Wij hebben verder recent met ontwikkelaar BAM aan tafel gezeten en kennis kunnen nemen van de eerste opzet. Ook wij beschouwen het bouwen tegen en zelfs op de dijk als niet realistisch en dat idee is dus terecht geschrapt. Wij sluiten ons verder aan bij het voorstel van BAM om de fasering om te draaien. Dus eerst bouwen op het B- en C-veld en pas daarna op het parkeerterrein. Los van logistieke redenen tijdens de bouw, sluit dit in eerste instantie beter aan op de bebouwing van de Minnebuurt. Ook is deze fase minder goed zichtbaar vanaf het oude deel van Marken indien de huidige bomen zoveel mogelijk blijven staan. Wij hebben wel zorgen over de tweede fase omdat dit leidt tot kap van de huidige bomen die fase 1 afschermen en verder op zichzelf zeer beeldbepalend is in het open landschap van Marken. Daarom is ons verzoek om perspectieftekeningen te maken zodat duidelijk wordt wat dit plan betekent vanuit verschillende zichtlijnen zoals vanaf de Kerkbuurt en de diverse terpen. Verder is het advies om zo snel mogelijk de andere direct belanghebbenden te betrekken zoals boer Terlouw, direct aanwonenden van de Minnebuurt, SV Marken en TC Marken.

Hoogkamplaan 3 t/m 15 (tijdelijke jongerenwoningen)

Ondertussen is bekend geworden dat eigenaar Woonzorg Nederland deze jongerenwoningen nog tot uiterlijk eind 2020 onder de Leegstandswet wil en mag verhuren. Het plan om er vaste jongerencontracten van te maken is verlaten. In gesprekken met Woonzorg hebben wij aangegeven dat een kleinschalige zorgaccommodatie wat ons betreft een optie op deze locatie is. Dit vormt dan voor ons een derde zoeklocatie; naast twee eerder als potentieel geschikt aangemerkte locaties (Zereiderpad 8 en perceel tussen de Patmoskerk en de dijk). Woonzorg staat hier niet afwijzend tegenover omdat zo een voorziening ook meerwaarde heeft voor haar bestaande huurwoningen voor senioren. Op dit moment wordt door ons gewerkt aan het Zorgplan Marken welke uiterlijk eind 2018 definitief wordt vastgesteld. Op basis van dat Zorgplan zal de omvang en locatie van de beoogde zorgaccommodatie nader worden uitgewerkt. Omdat naar verwachting niet het gehele oppervlak van Hoogkamplaan 3 t/m 15 nodig is voor deze accommodatie, blijft er ruimte over voor aanvullende woningbouw en dan bij voorkeur vrije sector. Het lijkt erop dat er ruimte is voor 8 seniorenwoningen met daarboven (1^e verdieping met kap) 8 jongerenwoningen. Een en ander qua uiterlijke vormgeving vergelijkbaar met wat er door Woonzorg aan de Akkerstraat is gebouwd. Mochten deze ontwikkelingen niet haalbaar blijken, dan is er nog de mogelijkheid dat Woonzorg de bestaande jongerenwoningen verkoopt aan een investeerder die ze opknapt en alsnog via jongerencontracten verhuurt.



Nieuwe tijdelijke jongerenwoningen (ter vervanging 13 jongerenwoningen Hoogkamplaan)

Gegeven het feit dat de huidige bewoners van Hoogkamplaan 3 t/m 15 er eind 2020 uit moeten, en er dan naar verwachting nog onvoldoende alternatieven op Marken beschikbaar zijn, hebben wij een projectgroep opgericht die onderzoek gaat doen naar de mogelijkheid van tijdelijke jongerenwoningen voor een periode van maximaal 10 jaar. Los van het zoeken van een locatie en investeerder, is het grootste obstakel de Huisvestingsverordening. Daarin staat immers een toewijzingsbeleid dat slechts 25% toegewezen mag worden aan inwoners van gemeente Waterland. Eén van de mogelijke locaties is het perceel tussen de Patmoskerk en de dijk waarmee deze locatie zou afvallen als zoeklocatie voor de beoogde zorgaccommodatie.

Kruisbaakweg 6 (de Loods)

Tijdens de overleggen met ontwikkelaar C. Mul over Buurtsterstraat 2 is ook de Loods zijdelings besproken. De ontwikkelaar wil hier niet eerder mee aan de slag dan het project Buurtsterstraat 2 op de rit staat. Wij hebben wel op voorhand geadviseerd om bij de ontwikkeling van de Loods binnen de huidige bouwcontouren te blijven. Daarbij kan het dak beperkt worden verhoogd zodat een 1^e verdieping kan ontstaan. Aandachtspunt is verder de aansluiting van verkeer op de Kruisbaakweg waar een maximum snelheid geldt van 80 km/uur.

Kerkbuurt 148 (Bed & Breakfast)

Wij hebben recent aan tafel gezeten met de ontwikkelaar B. Wolters van dit voormalige pand van de Rabobank. Hij is voornemens in dit pand een Bed & Breakfast te realiseren en heeft dit plan al aantoonbaar afgestemd met de direct aanwonenden die hier geen bezwaar tegen hebben. Hoewel dit ten koste gaat van een potentiële woning, hebben wij geen bezwaar omdat deze ontwikkeling juist bijdraagt aan het ook door ons gewenste kleinschalig toerisme wat nadrukkelijk bijdraagt aan de lokale economie op Marken. Dit in tegenstelling tot het grootschalige groepstoerisme die op haar beurt ook nog eens veel meer overlast veroorzaakt dan een Bed & Breakfast.

Wij zijn uiteraard altijd bereid om deze brief mondeling toe te lichten. Ons uitgangspunt is en blijft het behouden en verhogen van leefbaarheid op Marken. Gezien de goede samenwerking en lopende plannen voor Marken, stellen wij vast dat dit ook bij de gemeente hoog op de agenda staat. Een mooi fundament om na vier jaar zaaien nu over te gaan tot vier jaar oogsten.

Met vriendelijke groet,

Henk Zeeman
Voorzitter Stichting Eilandraad Marken

