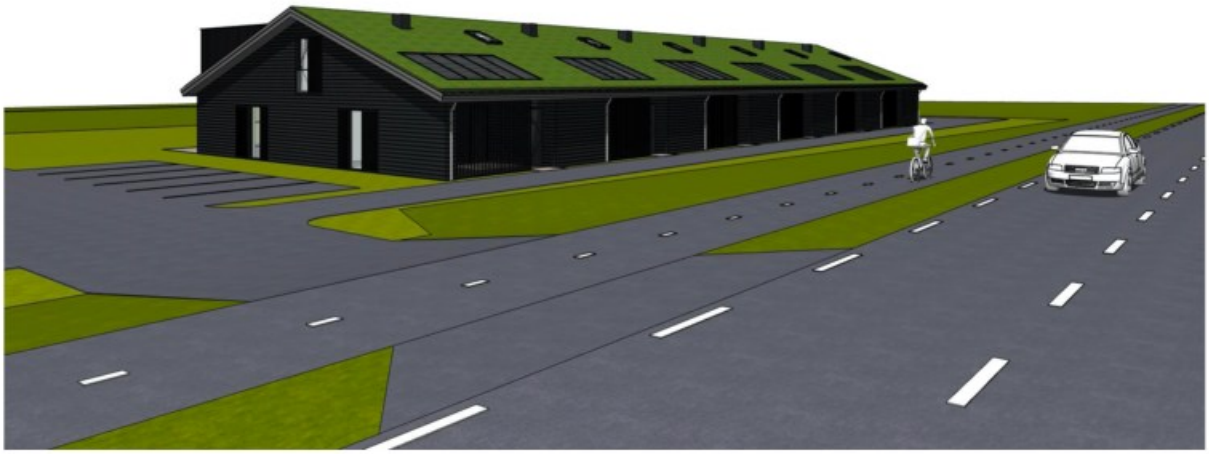
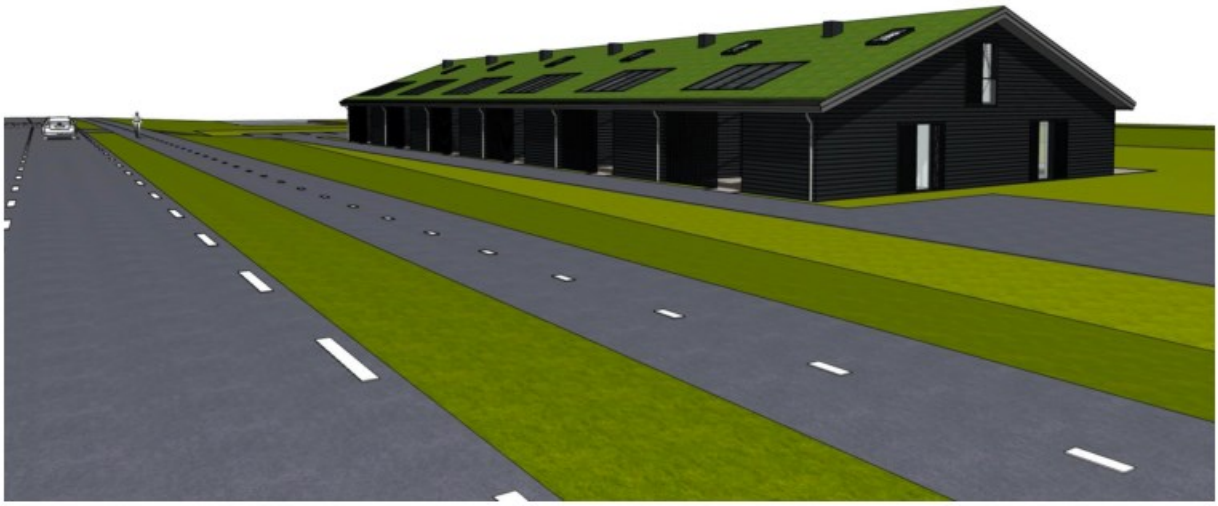
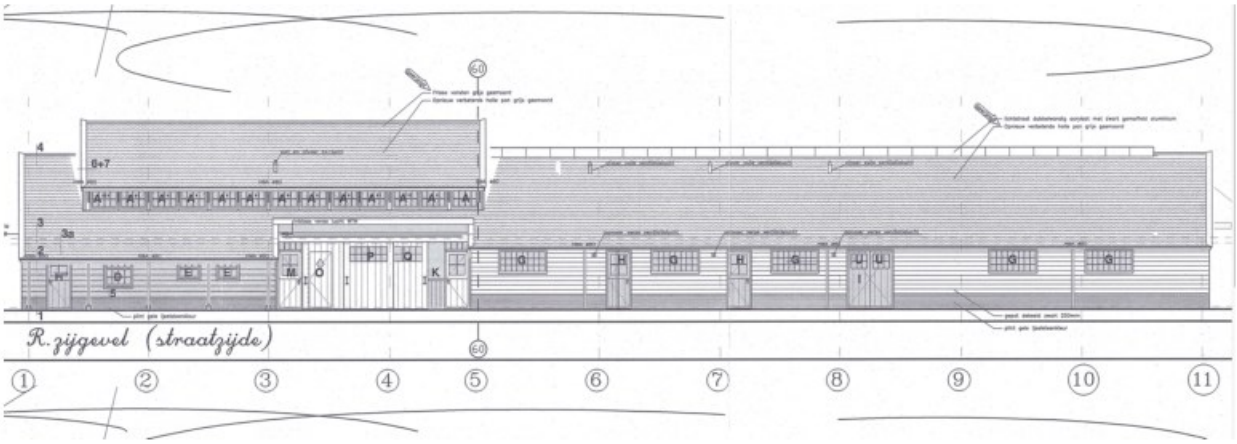
Kruisbaakweg op Marken 6 vrijesectorwoningen







Vergund 11 augustus 2010

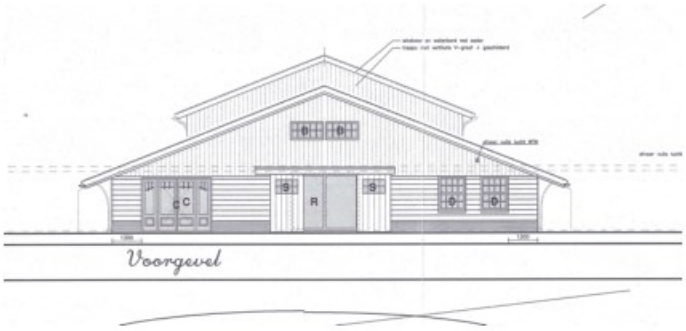


1 woonhuis met atelier(s)

Voorgesteld 2 juli 2020



22 woningen voor senioren, starters en kleine gezinnen





Zijaanzichten

Informatiedocument voor Raadsleden gemeente Waterland

In zake: Kruisbaakweg
Datum: Aangepaste d.d. 18 september 2023.

Geachte fractieleden,

Hierbij ontvangt u ter voorbereiding om uw te nemen besluit m.b.t. de verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 6 woningen aan de Kruisbaakweg 6 op Marken een beknopte weergave van de historie van de onderhavige omgevingsvergunningsaanvraag.

Historie:

Het perceel op de locatie Kruisbaakweg, bekend onder Kruisbaakweg C 1446 met een perceel oppervlakte van 4.995 m2 en een loods van 1.067 m2 is sinds 2017 in het bezit van de ontwikkelaar.

Vanaf begin 2017 tot heden is MPO altijd in goed overleg met de Gemeente Waterland en de gemeenschap op Marken, bezig geweest om tot een definitief ontwerp/plan te komen op deze locatie.

Dit bij de Gemeente Waterland met o.a.
De diverse wethouders en ambtenaren van de gemeente Waterland en het bouwteam van de ontwikkelaar.

Ook is er altijd intensief en goed overleg geweest met de Eilandraad Marken, zowel de ouderen- als de jongerenafdeling.
Tijdens deze bijeenkomsten waren de gesprekken constructief en inhoudelijk.

Ontwerp:

In de periode van 2017 tot begin 2021 zijn er diverse plannen ontwikkeld die na overleg met de Eilandraad aansloten bij de behoefte van meer woningen, voor diverse doelgroepen in Marken, op deze locatie. Ook is de aansluiting gezocht met de starters/jeugd om zodoende ook de jongere en de oudere een 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
- 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)

Nadat het laatste voorstel voor 22 woningen voor diverse doelgroepen, in begin 2021, volledig onverwachts, werd afgewezen door de gemeente is aan de gemeente de vraag gesteld wat wel mogelijk zou zijn op deze locatie.
Het antwoord was dat er maximaal 6 woningen gerealiseerd konden worden, maar wel binnen de contour van de Loods. (Opp. 1.067 m2)

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. Citaat uit de reactie van de jurist van 17 maart 2021:

"Dit komt erop neer dat de gehele ontwikkeling dus moet passen binnen de afmetingen en het bestemmingsvlak 'gemengd' in het bestemmingsplan. Er kan zelfs niet eens een los bijgebouw gerealiseerd worden als buitenberging bijvoorbeeld.
24-08-2021: En dat het er naar uit ziet dat de zes woningen binnen de contour van het bestemmingsplan valt."

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 Welstand:

- 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.

Wel was er aanvullend onderzoek wenselijk zoals, Bodem, Asbest, Archeologie, Overleg met het Hoogheemraadschap Waterland, Ecologische scan.

Al deze rapporten zijn gemaakt en ingediend in het OLO loket.
(voor de datum van 12 november 2021, om de aanvraag te completeren)

Exploitatieovereenkomst

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

Conclusie:

- MPO bv heeft zich steeds maximaal ingespannen om samen met de gemeente en 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 door de ontwikkelaar met de wensen van de gemeente en gemeenschap, heeft de ontwikkelaar altijd mogen vertrouwen op de informatie die is verstrekt door de gemeente.
- Uit deze informatie is nooit duidelijk geweest dat de gemeente uiteindelijk **NIET** zou instemmen met een plan voor de bouw van 6 woningen.
- Door het ondertekenen van de exploitatieovereenkomst die ook nog door de ontwikkelaar direct in 2022 is voldaan, mag deze op zijn minst erop vertrouwen dat de Gemeente **NIET TEGEN** stemt voor de bouw van 6 woningen.

Inspreken op 21 september 2023

- Op 21 september aanstaande ga ik [redacted] inspreken tijdens de voorbereidende raadsvergadering en zal dan nog uitvoeriger ingaan op de geschiedenis van het project Kruisbaakweg 6 op Marken.
- Ik zal dan ook nog specifieker en gedetailleerder beschrijven hoe en waarom de ontwikkelaar erop heeft mogen vertrouwen dat de gemeente in ieder geval NIET TEGEN zou stemmen m.b.t. het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 6 woningen aan de Kruisbaakweg 6 op Marken.
- Zowel de gemeente, de gemeenschap als de ontwikkelaar, 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 beslissen is dus het **aantal woningen** dat op deze locatie (eventueel)kunnen komen **1 woning met atelier(s) of 6 woningen** voor gezinnen of samenwonenden.
- De ontwikkelaar staat nog steeds open voor iedere dialoog met als doel zo veel mogelijk woningen te ontwikkelen die aansluiten bij ieders wensen.

Verzoek tot uitstel van beslissing en/of stemming:

- Indien 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 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.

Vriendelijke groeten,