

WONEN OP MARKEN



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Samenvatting	3
3.	Verbouwing bestaande panden	4
3.1	Voormalig gemeentehuis op Kerkbuurt	4
3.2	Voormalig kadoshop / groentewinkel Buurterstraat	5
3.3	“De Loods” aan de Kruisbaakweg	6
3.4	Huisartsenpraktijk en brandweerkazerne Marken	7
3.5	Tijdelijke starterswoningen Hoogkamplaan	8
4.	Mogelijke bouwlocaties	9
4.1	Sportpark SV Marken	9
4.2	groenstrook achter Buurterstraat 38 t/m 45	13
4.3	Moeniswerverpad 1	14
4.4	Minneweg-noord	15
5.	Overleg Eilandraad en Hou Marken Mooi	16
5.1	Overleg Eilandraad	16
5.2	Overleg Hou Marken Mooi	16

1. Inleiding

Januari 2016 heeft de gemeenteraad van Waterland besloten om geen medewerking meer te verlenen aan de ontwikkeling van de Bennewerf op Marken. Door dit besluit zijn er voor de komende 10 tot 15 jaar geen ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten inzake woningbouw op Marken, dan alleen het verbouwen van bestaande woningen of bedrijfspanden door particulieren.

Het CDA Waterland is van mening dat woningbouw op Marken van groot belang is voor het behoud van de leefbaarheid en de voorzieningen op Marken. Voor voorzieningen zoals een peuterspeelzaal, basisschool, sportverenigingen, supermarkt, bibliotheek en huisarts is het van groot belang dat er jongeren en jonge gezinnen zich op Marken vestigen. In de huidige woningmarkt wordt dat voor deze doelgroepen steeds moeilijker. Er zijn niet voldoende starterswoningen of goedkope eengezinswoningen waardoor jongeren Marken verlaten.

Ook voor de oudere inwoners van Marken is er met de huidige woningvoorraad op Marken geen mogelijkheid om door te stromen naar een seniorenwoning of appartement. Hierdoor zullen deze inwoners Marken moeten verlaten. Doordat deze inwoners op Marken willen blijven wonen besluiten zij om zo lang mogelijk in hun huidige woning te blijven wonen.

Door de toenemende vergrijzing zullen de komende jaren, door overlijden of vertrek naar een zorginstelling, wel woningen vrijkomen. Dit zijn echter veelal woningen in de prijsklasse van € 250.000,- en duurder voor redelijke nieuwbouwwoningen of goedkopere woningen in de oude kern van Marken waar nog veel aan dient te gebeuren om aan de standaard van 2016 te voldoen. Door de hoge vraagprijs of verbouwingskosten zijn deze woningen veelal niet betaalbaar voor jonge gezinnen met een modaal inkomen.

Uit het bovenstaande concludeert het CDA Waterland, net zoals de Eilandraad in zijn toekomstvisie Marken en de gemeente Waterland in de woonvisie, dat zonder ingrijpen de vergrijzing op Marken toe zal nemen omdat er voor jongeren niet voldoende starterswoningen zijn, voor jonge gezinnen geen betaalbare eengezinswoningen en voor senioren niet voldoende seniorenwoningen zijn. Hierdoor zal het voorzieningenniveau op Marken onder druk komen te staan.

Het CDA Waterland heeft dan ook besloten om een rapportage op te stellen waarin verschillende locaties worden onderzocht voor het verbouwen van bestaande panden of het realiseren van nieuwe woningen.

In deze rapportage zullen verschillende locaties voor de korte en middellange termijn (tussen de 2 en 10 jaar) beschouwd worden waar volgens het CDA Waterland woningbouw gerealiseerd kan worden. Deze rapportage is vervolgens met de werkgroep wonen van de Eilandraad en Hou Marken Mooi besproken. Tevens is er met de eigenaren van panden en grondeigenaren of gebruikers van gronden gesproken, daar waar een mogelijke woningbouwlocatie op particuliere grond ligt of grond ligt die in gebruik is bij verenigingen. Een korte samenvatting van deze gesprekken wordt bij het betreffende pand of locatie meegenomen.

2. Samenvatting

Zoals in de inleiding al is aangegeven is er op Marken een tekort aan starterwoningen, seniorenappartementen en goedkope eengezinswoningen. De komende jaren komen er weliswaar woningen vrij door overlijden of verhuizing naar verzorgingstehuizen, maar deze zijn vaak niet te betalen door starters of jonge gezinnen. Het CDA Waterland heeft dan ook besloten om een haalbaarheidsanalyse te doen naar mogelijke woningbouw voor de doelgroepen starters, jonge gezinnen en senioren.

Naast het bouwen voor starters, jonge gezinnen en senioren is het ook van groot belang dat er zodanig gebouwd wordt dat de doorstroming op de woningmarkt zo goed mogelijk gestimuleerd wordt. CDA Waterland is dan ook van mening dat voor starters niet alleen goedkope koopappartementen gebouwd moeten worden tot een prijs van € 165.000,-, maar ook goedkope huurappartementen. Vanuit een huurappartement stroomt men namelijk makkelijker door. Voor jonge gezinnen is het van belang dat er grondgebonden woningen gebouwd worden in de prijsklasse tot € 200.000,- á € 225.000,-. Grondgebonden sociale huurwoningen zijn er voldoende aanwezig op Marken. Voor senioren is het vervolgens van belang dat er zowel koop als huurappartementen gebouwd worden. Vanuit bestaande sociale huurwoningen kan men dan doorstromen naar de huurappartementen en eigenaren die hun eengezinswoning hebben verkocht willen vaak weer kopen.

In hoofdstuk 4 worden voor de korte termijn mogelijkheden onderzocht om enkele bestaande panden op Marken te verbouwen tot appartementen voor starters en/of senioren en sociale huurwoningen. Het gaat hierbij om ongeveer 30 appartementen of woningen. Voor 2016 / 2017 zijn er al plannen voor 13 á 14 appartementen op de locaties van het voormalige gemeentehuis op de Kerkbuurt en de groentezaak / kadoshop aan de Buurterstraat. De overige locaties kunnen mogelijk binnen een termijn van 5 jaar gerealiseerd worden. Hierbij is de gemeente Waterland wel afhankelijk van particuliere initiatieven of corporaties.

Voor de middellange termijn tot 10 jaar bestaat er de mogelijkheid om op een drietal locaties 20 á 30 appartementen en/of 30 á 40 woningen te realiseren. De meest kansrijke en grootste locatie is die op het sportpark van SV Marken. Deze locatie is in eigendom van de gemeente Waterland en de gebruiker heeft aangegeven mee te willen werken wanneer er vervangende velden en voorzieningen getroffen worden. Net als alle andere nieuwe locaties ligt deze locatie echter ook buiten bebouwd gebied waardoor er overleg plaats moet vinden met de provincie Noord-Holland.

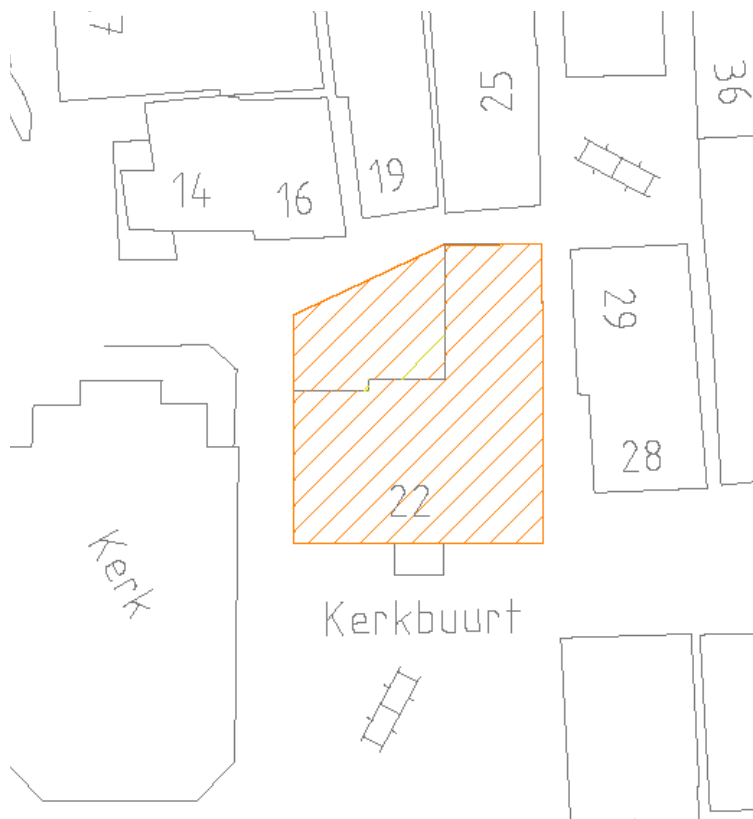
Wanneer we hoofdzakelijk willen bouwen voor inwoners van Marken dient er niet in grote getallen tegelijk gebouwd te worden. Planning in uitvoering van verschillende bouwlocaties of fasering van bouwen op grote locaties, zoals op sportpark van SV Marken, is hierbij van groot belang.

3. Verbouwing bestaande panden

In dit hoofdstuk wordt er gekeken naar de mogelijkheid voor verbouwing van bestaande panden. Verbouwing van bestaande panden heeft de minste impact op het aanzicht van Marken en kan mogelijk binnen afzienbare tijd gerealiseerd worden. Per pand wordt aangegeven wat er eventueel mogelijk is. Alle panden zijn in eigendom van particulieren of woningcorporaties. Indien het door ons noodzakelijk werd geacht hebben er gesprekken met de eigenaren plaats gevonden. Van deze gesprekken wordt per pand een kort verslag meegenomen.

3.1 Voormalig gemeentehuis op Kerkbuurt

Op de Kerkbuurt staat het voormalig gemeentehuis. Het pand is in particulier eigendom en is de laatste jaren gebruikt als een Bed & Breakfast. De eigenaar heeft een plan ingediend voor de realisatie van 5 appartementen voor starters. De gemeente heeft besloten medewerking te verlenen aan dit bouwplan. De verwachting is dat in 2017 de appartementen gerealiseerd zijn.



Overleg met eigenaar

Vanwege het feit dat de ontwikkelaar al reeds een bouwplan heeft ingediend is er geen apart overleg geweest. Wel is er gesproken over de planning van de ontwikkeling in relatie tot het plan voor de voormalige kadoshop / groentewinkel.

3.2 Voormalige kadoshop / groentewinkel in de Buurterstraat

In de Buurterstraat is een voormalige kadoshop / groentewinkel. Het pand is in particulier eigendom en staat enige jaren leeg. Dezelfde ontwikkelaar als die van het voormalig gemeentehuis op de Kerkbuurt wil in dit pand 8 á 9 starters- en/of seniorenappartementen realiseren. In eerste instantie was de beoogde ontwikkeling gelijktijdig met de aanvraag voor de ontwikkeling van het gemeentehuis ingediend. In 2015 heeft de ontwikkelaar echter besloten om beide plannen los te koppelen van elkaar. Voor dit plan is nog geen aanvraag ingediend. De verwachting is dat dit in 2016 of 2017 zal gebeuren waarbij de appartementen in 2018 zijn gerealiseerd.



Overleg met eigenaar

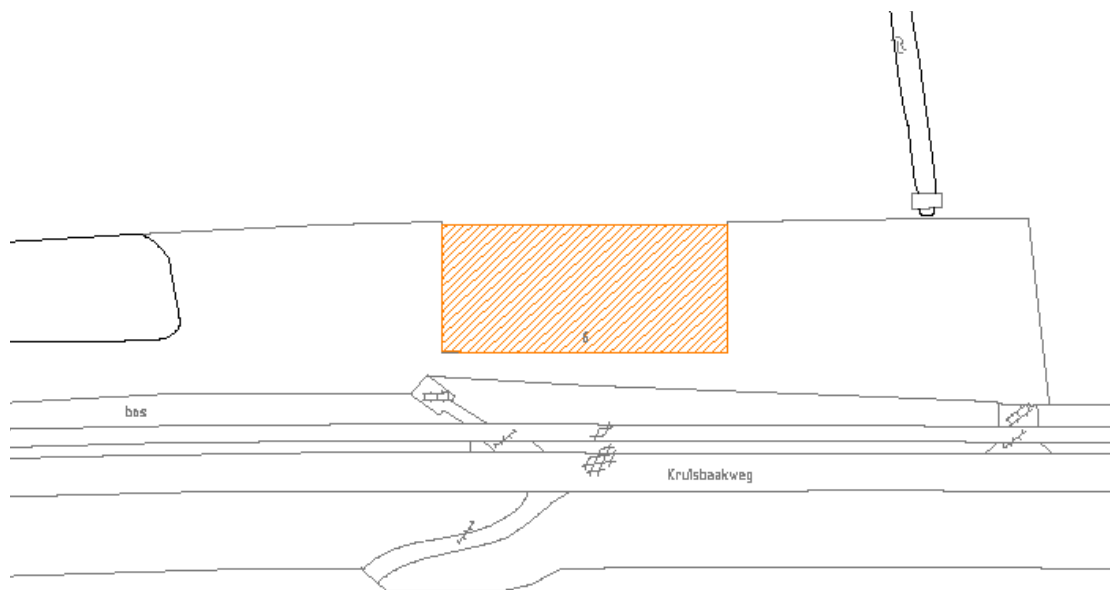
De ontwikkelaar van deze locatie is dezelfde als die van het voormalig gemeentehuis op de Kerkbuurt. Over de ontwikkeling van de appartementen is niet apart gesproken met de ontwikkelaar. Wel is er gesproken over de planning van de ontwikkeling in relatie tot het plan voor het voormalige gemeentehuis op de Kerkbuurt.

3.3 “De loods” aan de Kruisbaakweg

Aan het begin van Marken staat een oude schapenschuur “De Loods” genaamd. Dit pand is in eigendom van Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie (hierna Wooncompagnie). Het pand was onderdeel van het woningbouwproject De Bennewerf. Dit project is begin 2016 stop gezet omdat de gemeenteraad van Waterland geen verdere medewerking aan het project zal verlenen.

Nu het project De Bennewerf niet doorgaat bestaat er de mogelijkheid om het pand “De Loods” aan de Kruisbaakweg mogelijk om te bouwen naar woningen. Een deel van het pand heeft al een woonbestemming en binnen de bestaande contouren van het gebouw zijn er tussen de 6 en 10 woningen realiseerbaar, afhankelijk van het type woning. Omdat Wooncompagnie eigenaar is van het pand zullen het waarschijnlijk huurwoningen worden. Wat voor type huurwoningen het zullen worden zal in overleg met Wooncompagnie dienen te worden vastgesteld.

Het CDA Waterland is van mening dat woningbouw op deze locatie deel moet uitmaken van de met Wooncompagnie te maken prestatieafspraken.



Overleg met eigenaar

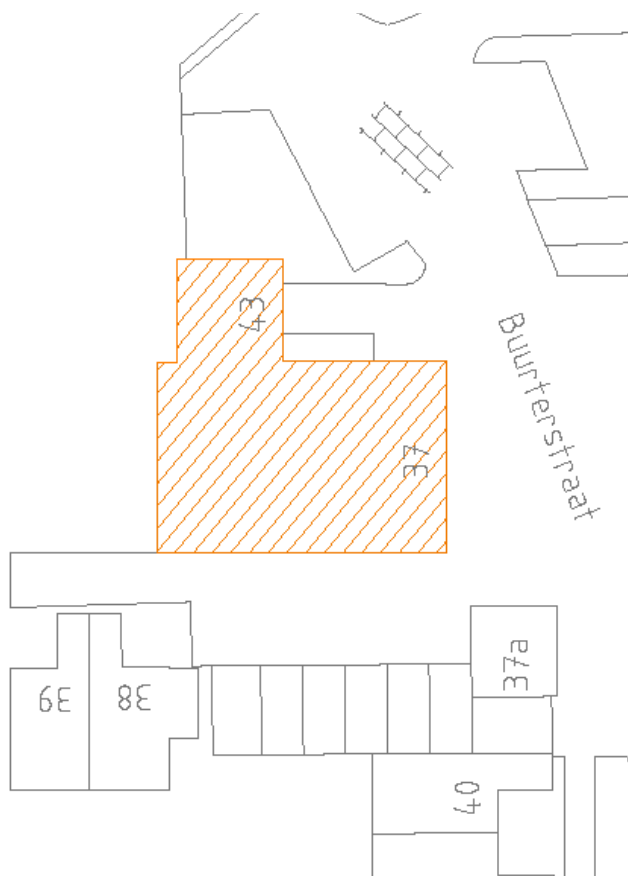
Inzake de mogelijke realisatie van woningen op de locatie van “De Loods” heeft het CDA Waterland geen apart contact gehad met Wooncompagnie omdat de gemeente Waterland een zakelijke relatie heeft met Wooncompagnie inzake woningbouw en volkshuisvesting. Deze contacten lopen via het college van B&W van de gemeente Waterland.

3.4 Huisartsenpraktijk en brandweerkazerne Marken

In de Buurterstraat is de huisartsenpraktijk en de brandweerkazerne van Marken in 1 gezamenlijk pand gevestigd. Tevens zijn de huisartsen in hetzelfde pand ook woonachtig. Het pand is in eigendom van de gemeente Waterland. Regelmatig is er gekeken naar de mogelijkheid om de huisartsenpraktijk en de brandweerkazerne te verplaatsen. Qua ontsluiting is het beter de brandweerkazerne buiten de oude kern te vestigen en de huisartsenpraktijk kan mogelijk verhuizen naar Het Trefpunt.

Wanneer beide functies verplaatst zijn is het mogelijk om appartementen te realiseren. Hoeveel appartementen hier gerealiseerd kunnen worden is afhankelijk voor welke doelgroep gebouwd gaat worden. Tevens dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisartsen woonachtig blijven in het pand.

De verwachting is niet dat binnen een tijdsbestek van 5 tot 10 jaar de brandweerkazerne of de huisarts zullen verhuizen vanwege een lopend huurcontract van o.a. de huisartsenpraktijk en het feit dat er voor de brandweerkazerne nog geen geschikte locatie beschikbaar is.



Overleg met eigenaar / gebruikers

De gemeente Waterland is eigenaar van het pand. Vanwege het feit dat er nog een lopend huurcontract is voor de huisartsenpraktijk en het feit dat er nog geen vervangende locatie voor de brandweerkazerne is, heeft er geen overleg plaatsgevonden met de gebruikers.

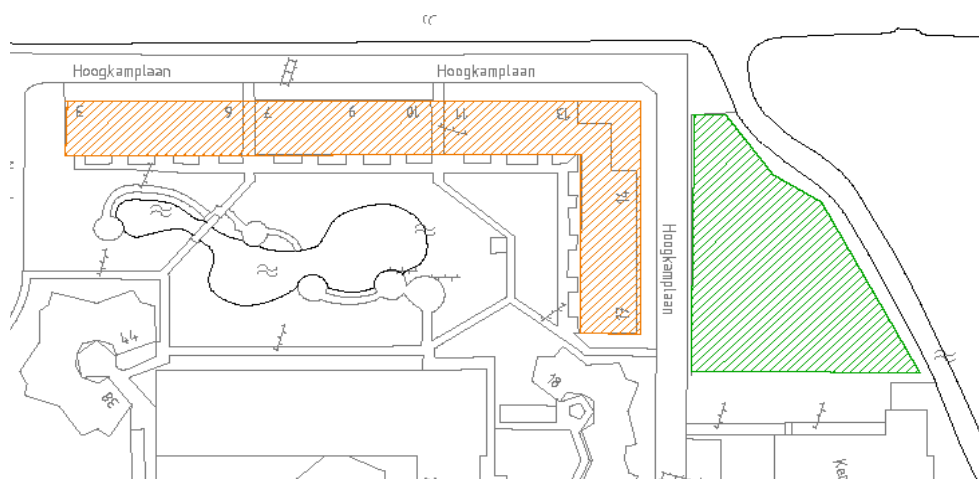
3.5 Tijdelijke starterswoningen Hoogkamplaan

Aan de Hoogkamplaan was het voormalige bejaardenhuis van Marken gevestigd. Dit pand en de aanleunwoningen waren in eigendom van Stichting Woonzorg Nederland. 6 jaar geleden is het bejaardenhuis gesloopt en zijn er huurappartementen en starterswoningen gebouwd. Tevens was in het bestemmingsplan opgenomen dat aan de dijkkant duurdere woningen gebouwd zouden worden. Deze woningen zijn tot op heden niet gebouwd omdat er geen belangstelling voor is.

Omdat er voor de duurdere woningen aan de dijkkant geen interesse was heeft de Eilandraad Marken een plan bedacht om de bestaande aanleunwoningen tijdelijke beschikbaar te stellen voor jonge starters. Woonzorg Nederland vond dit een goed idee en heeft de woningen beschikbaar gesteld voor tijdelijke jongere woningen tot uiterlijk 2020. Het gaat hierbij om 13 woningen.

De verwachting van het CDA Waterland is dat de geplande duurdere woningen aan de dijkkant nooit gerealiseerd gaan worden omdat er geen animo voor is. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de tijdelijke starterswoningen om te bouwen tot definitieve startersappartementen. Hierbij kan er ook gekeken worden naar het realiseren van appartementen in 2 bouwlagen. Dan kunnen er mogelijk 20 á 25 appartementen gerealiseerd worden, met een mix van starters- en seniorenappartementen.

Op het groen aangegeven gedeelte bestaat er de mogelijkheid om zorgappartementen te realiseren. Vanuit het college van B&W is reeds aangegeven dat er gesprekken plaatsvinden met o.a. Buurtzorg om op deze locatie levensloopbestendige of zorgappartementen te realiseren, met mogelijk 24 uur zorg. Hierbij wordt gedacht aan 10 appartementen.



Overleg met eigenaar

Inzake de locatie voor zorgappartementen heeft het college van B&W reeds contacten met Buurtzorg. Inzake de mogelijke realisatie van definitieve starters- en seniorenappartementen op de locatie van de tijdelijke appartementen heeft het CDA Waterland geen rechtstreeks contact gehad met Stichting Woonzorg Nederland. Deze contacten lopen via het college van B&W van de gemeente Waterland.

4. Mogelijke bouwlocaties

In dit hoofdstuk wordt er gekeken naar mogelijke locaties voor woningbouw. In deze notitie wordt er alleen gekeken naar locaties waar minimaal 6 woningen gerealiseerd kunnen worden. Net zoals bij panden die in particulier bezit zijn, zijn er ook gesprekken geweest met de eigenaren van de gronden of gebruikers van grond van de gemeente Waterland. Van deze gesprekken wordt per locatie een kort verslag meegenomen.

4.1 Sportpark SV Marken

Het sportpark van SV Marken is eigendom van de gemeente Waterland. De gebruikers van het sportpark zijn voetbalvereniging SV Marken en jeu de boules vereniging pétanque désespérance. Door de aanleg van een kunstgrasveld op het A-veld wordt het C-veld en het trainingsveld voor het clubgebouw niet meer gebruikt. SV Marken heeft het A-veld, B-veld en een trainingsveld achter het clubgebouw in gebruik. De jeu de boules vereniging heeft een baan voor het clubgebouw in gebruik.

Aan het begin van het sportpark ligt een openbaar parkeerterrein waar de supporters van de SV Marken gebruik van maken. Naast dit parkeerterrein ligt een stuk groen wat niet benut wordt in de huidige situatie.

Doordat het voormalige C-veld niet meer benut wordt bestaat de mogelijkheid om op deze locatie eventueel woningbouw te realiseren. Wanneer vervolgens het B-veld verplaatst kan worden naar de locatie van het trainingsveld achter het clubgebouw ontstaat er een grotere bouwlocatie.

Tevens bestaat de mogelijkheid om op een deel van het openbare parkeerterrein en het aangrenzende stuk groen woningbouw te plegen. Hiervoor dient wel vervangende parkeerruimte voor zowel auto's als fietsen gerealiseerd te worden.

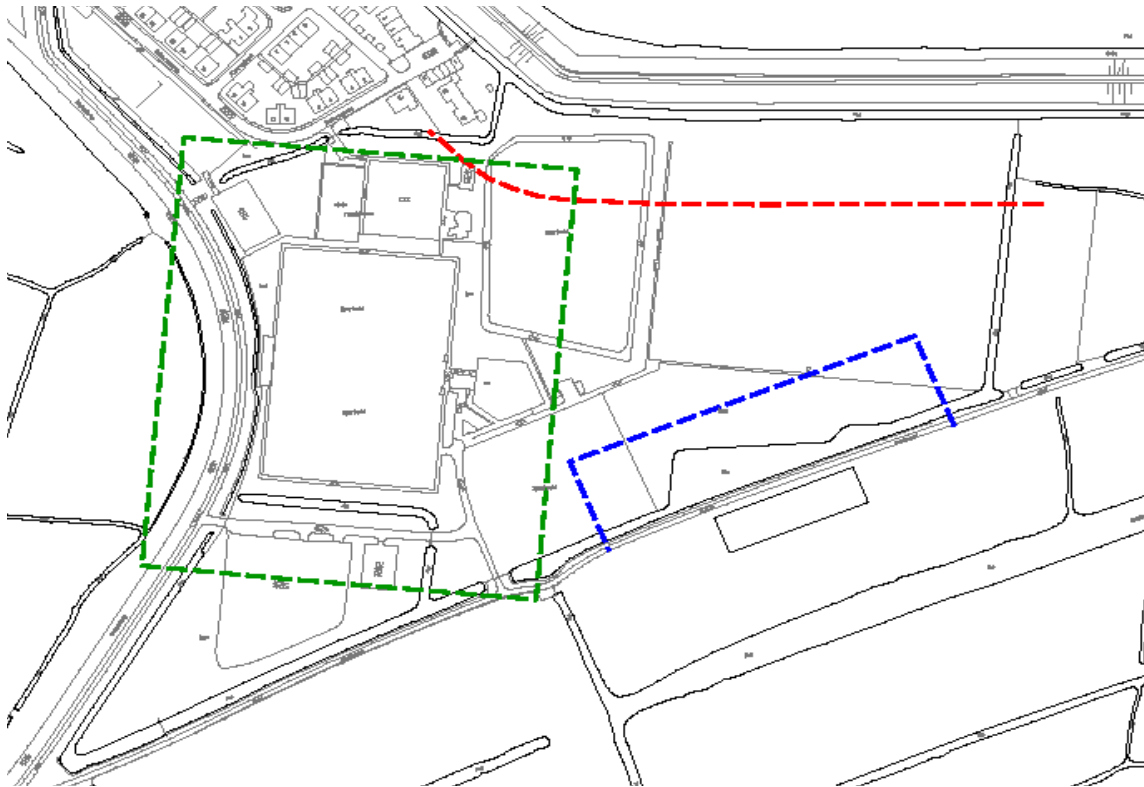
Voor beide locaties dient men wel rekening te houden met verschillende voorzieningen in de directe omgeving die een zonering hebben. Zo dient rekening te worden gehouden met de vrijwaringszone van de dijk, de afstand tot het agrarisch bedrijf aan het Oostepad en de verlichting rondom de sportvelden. Binnen wettelijk vastgestelde afstanden van deze voorzieningen mag niet worden gebouwd. Hieronder wordt ingegaan wat dat voor gevolgen heeft.

Vrijwaringszones

Zoals al aangegeven zijn op en rondom het sportpark enkele voorzieningen aanwezig die een zonering hebben waarbinnen woningbouw niet mogelijk is. Het gaat om de volgende voorzieningen met vrijwaringszones, weergegeven op onderstaande tekening:

- Primaire waterkering Markermeer:
In het bestemmingsplan is een vrijwaringszone-dijk opgenomen rondom de waterkering (rode lijn). Deze grens is bepaald door Rijkswaterstaat en bedraagt 50m. tot aan de dijk.

- Agrarisch bedrijf aan het Oosterpad:
De afstand van een emissiepunt van de veehouder tot aan de gevel van de woning moet 50 meter zijn. Er is uitgegaan van de stal en mestopslag als emissiepunten (**blauwe** lijn);
- Sportveld met verlichting:
Vanuit de VNG zijn richtlijnen opgesteld dat de minimale afstand tussen sportvelden met verlichting en woningen minimaal 50 meter is (indien van toepassing is dit op onderstaande tekeningen aangegeven met een **groene** lijn).



Verplaatsen B-veld

Om de woningbouwlocatie op het C-veld te vergroten is het mogelijk om het B-veld hierbij te betrekken. Het B-veld kan verplaatst worden naar het trainingsveld achter het clubgebouw. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Op dit veld kan dan echter geen verlichting staan omdat het te dicht bij bestaande woningbouw ligt. Hierdoor is het veld niet geschikt om in de avonduren op te trainen waardoor er een tekort aan trainingsvelden ontstaat voor SV Marken. Hiervoor dient een alternatief gevonden te worden.

Trainingsveld voor het clubgebouw

Jarenlang heeft SV Marken gebruik gemaakt van een trainingsveld voor het clubgebouw. Dit trainingsveld wordt, sinds de komst van het kunstgras op het A-veld, niet meer gebruikt. Wanneer het B-veld verplaatst wordt naar het trainingsveld achter het clubgebouw kan dit trainingsveld weer in gebruik genomen worden. Hier kan ook 's avonds getraind worden omdat de lichtmasten er nog steeds staan. Met dit trainingsveld erbij heeft SV Marken weer voldoende trainingscapaciteit.

Verplaatsen openbaar parkeerterrein en fietsenstalling

Buiten de zone van de verlichting op het A-veld is op het openbare parkeerterrein en het aangrenzend stuk groen eventueel woningbouw mogelijk. Hiervoor dient dan wel vervangende parkeerruimte gerealiseerd te worden. Dit is mogelijk door de toegangsweg te verplaatsen en het parkeren in de bebouwingsvrije zone aan te leggen. Wanneer de toegangsweg verplaatst wordt loopt deze door de bestaande fietsenstalling. Deze dient dan elders gerealiseerd te worden. Dit is mogelijk in het plantsoen naast de nieuwe toegangsweg naar het complex van SV Marken.

Bereikbaarheid woningbouwlocatie B en C-veld

Om de woningbouwlocatie op het B en C-veld te bereiken zijn er 2 mogelijkheden. De eerste mogelijkheid is om een deel van het Oosterpad (weg naar de vuurtoren) te verbreden zodat tweerichtingsverkeer mogelijk is. Ter hoogte van de boerderij dient dan vervolgens een brug over het water aangelegd te worden om bij de woningbouwlocatie te komen. Dit is een vrij dure oplossing.

De tweede mogelijkheid om de woningbouw locatie aan het B en C-veld te bereiken is het doortrekken van de nieuwe toegangsweg voor het sportpark langs het trainingsveld en het water. Hiervoor dient een deel van het trainingsveld benut te worden. Dit is mogelijk omdat het trainingsveld voldoende groot blijft. Deze oplossing is een stuk goedkoper dan de optie van het verbreden van het Oosterpad en ontsluit tevens beide woningbouwlocaties.

Woningbouw parkeerterrein

Wanneer er rekening wordt gehouden met de bebouwingsvrije zone vanwege de lichtmasten op het A-veld blijft er ruim 5.700 m² over voor woningbouw. Uitgaande van 30 woningen per ha. kunnen hier 17 woningen gerealiseerd worden. Wanneer een deel van de bebouwingsvrije zone gebruikt wordt voor parkeren ten behoeve van de woningen, kan het aantal woningen binnen het plangebied hoger kan zijn.

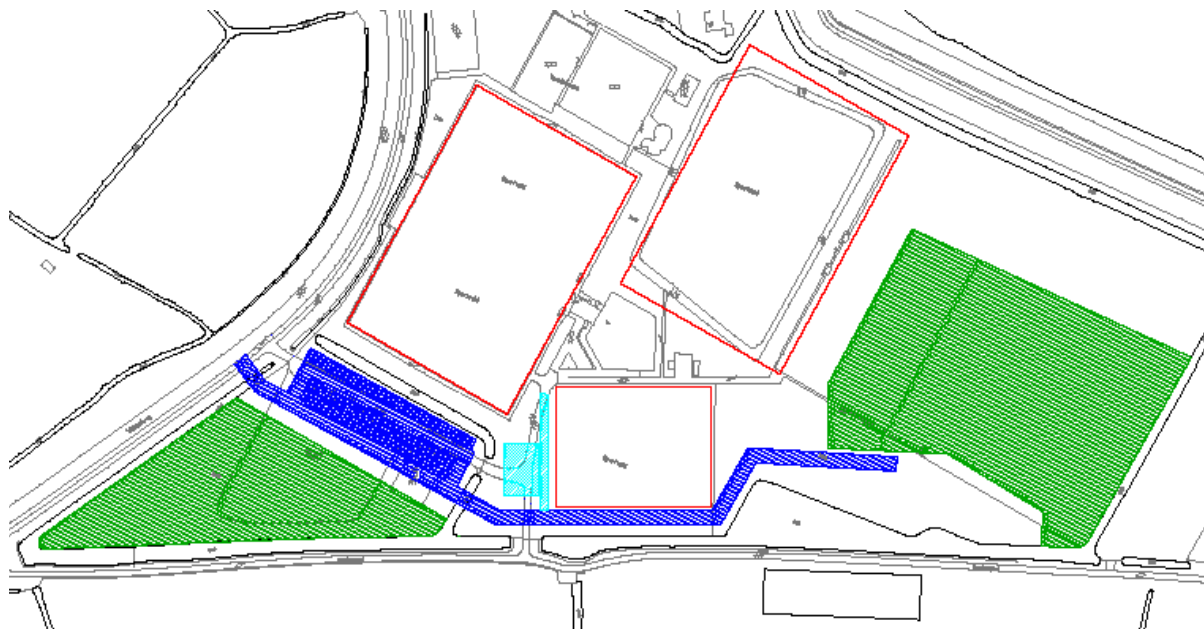
Op deze locatie kan er echter ook voor gekozen worden om niet alleen woningen te bouwen, maar ook appartementen. Wanneer er alleen appartementen gebouwd worden en er wordt in 2 lagen gebouwd kunnen er ongeveer 30 appartementen gerealiseerd worden. Er kan ook gekozen worden voor een combinatie van woningen en appartementen. Dit kan bepaald worden bij de uiteindelijke invulling van de locatie en de vraag naar type woningen.

Woningbouw B en C-veld

Wanneer er rekening wordt gehouden met de zone voor het agrarisch bedrijf en de vrijwaringszone van de dijk blijft er een ruimte van ongeveer 11.500 m² over voor woningbouw. Uitgaande van 30 woningen per ha kunnen hierop 35 woningen gerealiseerd worden. De vrijwaringszones kunnen deels gebruikt worden voor parkeren ten behoeve van de woningen, wat betekent dat het aantal woningen binnen het plangebied hoger kan zijn. Ook hier kan een combinatie van appartementen en woningen gerealiseerd worden. Dit zal bij de definitieve invulling bekeken moeten worden.

Totaal plan

In het totale plan op het sportpark van SV Marken is het mogelijk om 52 woningen of 50 á 60 appartementen in combinatie met woningen te realiseren. Door een combinatie te zoeken van woningen en appartementen is het mogelijk om voor starters, senioren, jonge gezinnen en doorstromers te bouwen. Hieronder wordt het totaal plan, inclusief de aanvullende maatregelen schematisch weergegeven.



Fasering

Een woningbouwplan van 52 woningen of 50 á 60 appartementen in combinatie met woningen wat in 1 keer gebouwd wordt is te groot voor Marken. Op het sportpark is het mogelijk om gefaseerd te bouwen zodat de woningbouw daadwerkelijk beschikbaar komt voor met name inwoners uit Marken.

Overleg met gebruiker

Inzake de mogelijke ontwikkeling op het sportpark SV Marken is er overleg geweest met het bestuur van SV Marken. Zij hebben aangegeven niet onwelwillend tegenover mogelijke woningbouw te staan wanneer er vervangende maatregelen worden getroffen voor het parkeerterrein, fietsenstalling, B-veld en trainingsfaciliteiten. Wanneer een nieuw B-veld en trainingsveld wordt gerealiseerd gaat de voorkeur uit naar kunstgras.

4.2 groenstrook achter Buurterstraat 38 t/m 45

Tussen het parkeerterrein en de woningen aan Buurterstraat 38 t/m 45 ligt een groenstrook met daarop een aantal bomen. De groenstrook heeft geen natuurwaarde en ligt niet in de zichtlijn op de oude kern van Marken vanaf het parkeerterrein. De bomen op de groenstrook zijn niet beschermd. De groenstrook is in particulier bezit van 2 eigenaren.

Op de groenstrook kunnen ongeveer 6 woningen gerealiseerd worden. De ontsluiting kan vanaf de nieuwe weg achterlangs het parkeerterrein, middels een brug gerealiseerd worden.



Overleg met de eigenaren

Inzake de mogelijke ontwikkeling op de groenstrook is er overleg geweest met de eigenaren. Beide eigenaren hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het opnemen van de locatie voor mogelijke woningbouw. 1 eigenaar heeft een aantal jaren geleden al een keer een bouwplan ingediend voor woningbouw op deze locatie.

4.3 Moenischwerverpad 1

Langs de weg naar de Moenischwerf is een boerderij gevestigd. De bewoonster van de boerderij is sinds kort verhuist naar een verzorgingstehuis. Op deze locatie is het eventueel mogelijk om op het bebouwde oppervlak van de boerderij 6 woningen te realiseren. De kwaliteit van de bebouwing en de inpassing ervan is op deze locatie van groot belang omdat het in het open landschap ligt. Wel kan het bouwen van enkele woningen ter vervanging van agrarische opstallen leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Naast de boerderij is ook een woning Moenischwerverpad 3 aanwezig. Dit is een particuliere woningen die nog bewoond wordt. De eigenaar heeft verzocht deze woning niet bij de mogelijke ruimtelijke ontwikkeling op de locatie van de boerderij te betrekken.



Overleg met de eigenaren

Inzake de mogelijke ontwikkeling op de boerderij aan Moenischwerverpad 1 is er overleg geweest met de eigenaar. Deze heeft aangegeven geen problemen te hebben met het opnemen van deze locatie in de rapportage. Op verzoek van de eigenaar van Moenischwerverpad 3 wordt deze woning niet bij de mogelijke ruimtelijke ontwikkeling betrokken.

4.4 Minneweg-noord

Minneweg-noord is altijd een mogelijke woningbouwlocatie geweest in het woningbouwprogramma van de gemeente Waterland. Deze woningbouwlocatie ligt echter in het open landschap wat onderdeel is van het beschermd dorpsgezicht, rijks bufferzone en weidevogel gebied. Tevens ligt deze locatie in de vrijwaringszone van de dijk. Ook heeft de provincie Noord-Holland een en andermaal aangegeven geen voorstander te zijn van woningbouw op deze locatie voor de komende jaren.

De verwachting is niet dat binnen de middellange termijn van 10 jaar een besluit genomen wordt over mogelijke woningbouw op deze locatie, waardoor deze locatie niet meegenomen wordt in de notitie als kansrijke locatie.

5. Overleg Eilandraad en Hou Marken Mooi

Inzake deze rapportage is er overleg geweest met de Eilandraad Marken en Hou Marken Mooi. De Eilandraad Marken heeft namelijk ook onderzoek gedaan naar mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen en heeft een werkgroep Wonen opgericht om plannen te bedenken voor het behoud van jongeren op Marken en het verbeteren van de doorstroming van o.a. senioren op Marken.

Hou Marken Mooi is vervolgens een werkgroep van de stichting Mooi Marken die zich met woningbouw op Marken bezig houdt. Hou Marken Mooi heeft uitgesproken voor woningbouw op Marken te zijn, maar is kritisch in de beoordeling van locaties hiervan. Zij zijn van mening dat woningbouw niet te kosten van het open en beschermde landschap van Marken mag gaan.

5.1 Overleg Eilandraad

De Eilandraad heeft aangegeven positief tegenover het initiatief van het CDA Waterland te staan. Deze notitie sluit goed aan bij woningbehoefte onderzoek van de Eilandraad onder jongeren en het toekomstig woningbehoefte onderzoek onder 60+ inwoners uit Marken.

Wat betreft de genoemde locaties uit de rapportage heeft de Eilandraad aangegeven dat zij positief zijn over alle locaties en deze ook kansrijk achten. Verder is het voor de Eilandraad van groot belang is dat de tijdelijke starterswoningen aan de Hoogkamplaan snel een definitieve status krijgen omdat de tijdelijke woningen maar tot 2020 beschikbaar zijn. In het verlengde hiervan kan de locatie van “De Loods” op korte termijn ontwikkeld kan worden. Hier kunnen dan mogelijk woningen komen waar de jongere uit de starterswoningen aan de Hoogkamplaan naar door kunnen stromen.

Op de locatie van het sportpark van SV Marken bestaat een unieke kans om voor starters, senioren en jonge gezinnen te bouwen. Ook de Eilandraad geeft aan dat er gefaseerd gebouwd moet worden om ook zoveel mogelijk voor inwoners uit Marken te bouwen. Verder hebben ze aangegeven dat de locatie van het parkeerterrein misschien een gevoelige locatie is omdat deze redelijk in het zicht ligt vanaf de Kerkbuurt.

5.2 Overleg Hou Marken Mooi

Hou Marken Mooi is blij dat het CDA Waterland ze benaderd heeft om over woningbouw op Marken te praten. Hou Marken Mooi is een groot voorstander van het opknappen van vervallen woningen in met name het oude centrum van Marken, voordat men besluit om nieuwe locaties aan te wijzen voor woningbouw. Men is dan ook blij dat de rapportage hier mee begint.

Wat betreft de locaties zelf heeft Hou Marken Mooi aangegeven dat waarschijnlijk het verbouwen van “De Loods” zeer moeilijk zal worden gezien de aanwezige vervuiling in de grond. Ook gezien de ligging in het landschap heeft deze locatie geen prioriteit voor Hou Marken Mooi.

Over de locatie op het sportpark SV Marken is men enthousiast. Net als de Eilandraad is men van mening dat hier voor starters, senioren en jonge gezinnen gebouwd kan worden. Ook tast deze locatie volgens Hou Marken Mooi het beschermde aangezicht van Marken niet aan.

Vervolgens achten zij de locatie in de groenstrook achter Buurterstraat 38 t/m 45 kansrijk omdat deze locatie logisch aansluit op de woningen in de Buurterstraat. Voor de ontsluiting van de locatie heeft Hou Marken Mooi aangegeven dat men kan volstaan met alleen een voetgangersverbinding omdat men op het nabijgelegen parkeerterrein kan parkeren.

Tot slot vindt Hou Marken Mooi de locatie aan Moenishwerverpad 1 een moeilijke locatie. Deze locatie ligt in het open landschap en is daarom zeer gevoelig. Bij de invulling van deze locatie moet men zeer goed omgaan met de inpassing in het open landschap en het type bebouwing.