

MPW 2021

Meerjarenprogramma Woningbouw



INHOUD

1. Inleiding	3
2. Woningbouwmarkt	3
<i>2.1 De huidige situatie</i>	3
<i>2.2 Invloed van ontwikkelingen</i>	3
<i>2.3 Vraag en aanbod</i>	5
<i>2.4 Waar staan we nu?</i>	7
<i>2.5 Conclusies/aanbevelingen</i>	8
3. Ontwikkeling van gemeentelijke gronden	9
4. Faciliterende woningbouwprojecten	17
5. Kansrijke woningbouwinitiatieven	22

1. Inleiding

Voor u ligt het eerste Meerjarenprogramma Woningbouw (MPW) van de gemeente Waterland. Het MPW wordt jaarlijks opgesteld en ter besluitvorming aan college en raad aangeboden. Deze rapportage geeft daarnaast inzicht in recente en toekomstige ontwikkelingen op het gebied van woningbouw in onze gemeente. Eén van de doelen van het MPW is een transparant en zo compleet mogelijk beeld schetsen van de lopende woningbouwontwikkelingen in Waterland. Het gaat daarbij om gemeentelijke gronden die in ontwikkeling zijn of worden gebracht en om woningbouwontwikkeling van projectontwikkelaars/aannemers waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft. Tenslotte wordt tevens ingegaan op kansrijke initiatieven en locaties in de verkennende fase voor toekomstige woningbouwontwikkeling.

Met dit MPW wordt u geïnformeerd over:

- De huidige woningmarkt en in het bijzonder op de thema's die voor onze gemeente van belang zijn.
- De lopende projecten waar de gemeente een grondpositie heeft
- De lopende projecten waar de gemeente een faciliterende rol heeft.
- Kansrijke initiatieven die in de verkennende fase verkeren.
- Voor alle projecten geven wij de meest relevante projectinformatie en tevens de projectbegroting van kosten en (grond)opbrengsten.

2. Woningbouwmarkt

2.1 De huidige situatie

Er is een groot tekort aan woningen. De prijs van de koopwoningen drijft steeds verder op, onder meer door stijgende bouwkosten, lage hypotheekrente e.d. Mede hierdoor is er o.a. een steeds grotere vraag naar vrije sector huurwoningen en blijft de vraag naar sociale huurwoningen ongekend groot. De verwachting is dat deze vraag voorlopig niet zal verminderen. Ook is de vraag bij startende jongeren zeer groot naar betaalbare kleine sociale koopwoningen

Dit heeft een aantal gevolgen:

- Er vindt minder snel doorstroming plaats vanuit een sociale huurwoning naar een bestaande koopwoning.
- De woonlasten stijgen harder dan de inkomens. Dit maakt het vooral voor starters op de woningmarkt moeilijk.
- Er komt mede daardoor meer vraag naar vrije sector huurwoningen, vooral vanuit de groep mensen die (net) niet in aanmerking komen voor sociale huur en ook niet voor een hypotheek.
- Het risico wordt groter dat bij woningnieuwbouw speculanten/beleggers toeslaan, waardoor de prijzen nog verder omhoog schieten.
- Er is een ernstig tekort aan betaalbare woningen in het goedkope- en middensegment waardoor grote groepen worden uitgesloten.

2.2 Invloed van ontwikkelingen

De lange termijn vraag naar woningen door huishoudens is lastig te voorspellen. Het Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut (NIDI) en CBS hebben zeven varianten doorgerekend voor 2050. [Eindrapport Verkenning Bevolking 2050 | NIDI](#) De cijfers lopen sterk uiteen, van forse groei naar een kleine krimp ten opzichte van 2019. De varianten verschillen omdat er beleidsmatige en politieke keuzes aan ten grondslag liggen voor de komende jaren.

De woningbouwprojecten gaan ondanks de coronacrisis onverminderd door. Dat geldt ook voor nieuwe initiatieven. Wel is er enige voorzichtigheid bij kleinere particuliere ontwikkelaars.

Gelet op de schaal van onze woningbouwprojecten (vaak klein, maar fijn) en de beschermde status van ons landschap, hebben we er daar relatief veel van. Dit leidt soms tot vertraging op kleinschalige projecten.

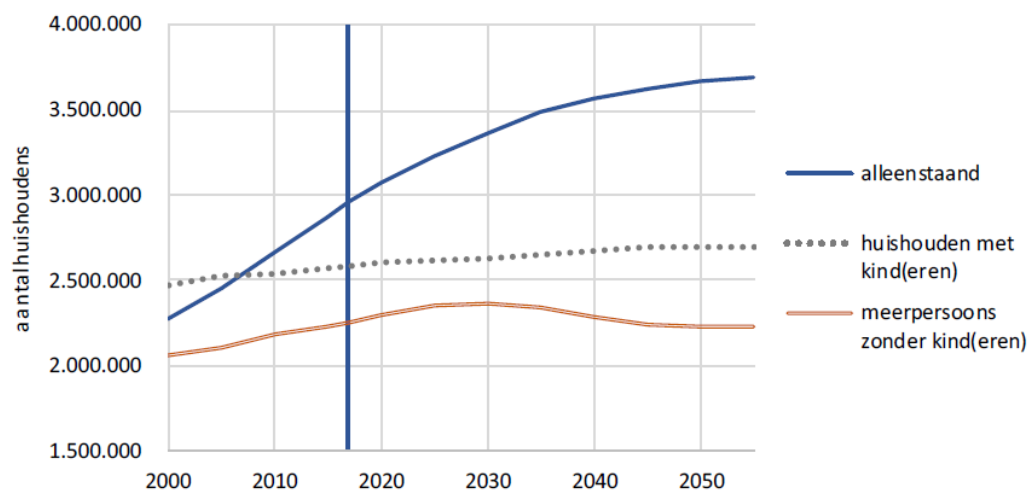
De gemiddelde prijs van woningen in onze gemeente is inmiddels opgelopen tot ca. € 550.000 (juli 2021, bron huizenzoeker.nl/woningmarkt/noord-holland/waterland). Ter vergelijking: Nederland ca. € 400.000). De gemiddelde verkoopduur is 22 dagen. Bij veel verkopen wordt de vraagprijs overboden. De verkoop van bestaande woningen daalt, hetgeen nog een extra prijs-opdrijvend effect heeft.

De koers van Waterland wordt mede beïnvloed door Metropoolregio Amsterdam. De druk op de woningmarkt van de metropool is groot. Dit heeft meerdere redenen, onder andere:

- Economische groei
- Vergrijzing

Economische groei

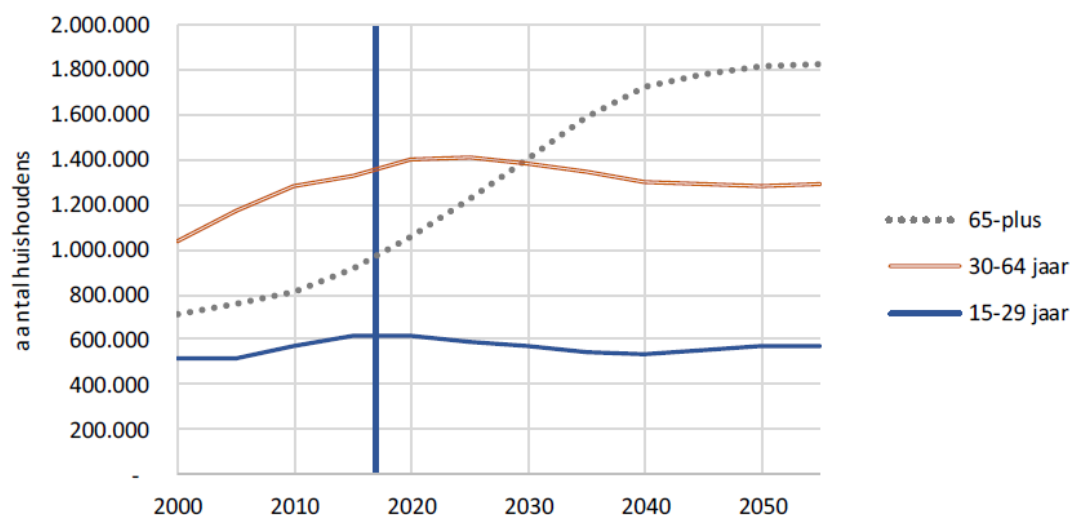
De economische groei in de MRA leidt tot een toestroom van arbeidskrachten naar de metropoolregio en het blijven hangen van studenten die hun diploma hebben gehaald. Daarnaast heeft Amsterdam een jonge bevolking. Dit maakt dat er meer geboorte is dan sterfte. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat het aantal huishoudens groeit.



Grafiek 2.2.1: Ontwikkeling van het aantal huishoudens in Nederland (bron: CBS)

Vergrijzing

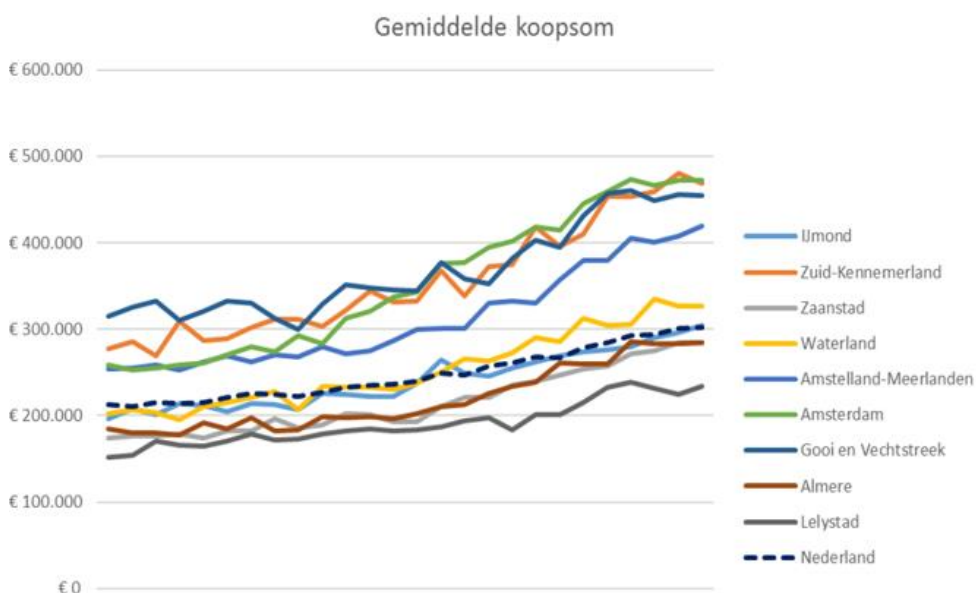
De vergrijzing leidt tot een sterke toename van alleenstaanden. Zie grafiek 2.2.1 en 2.2.2. Door de toename van het aantal alleenstaanden, daalt de bezetting van het aantal mensen per woning. Hierdoor zijn er meer woningen nodig om een gelijk aantal mensen te huisvesten.



Grafiek 2.2.2: Ontwikkeling van het aantal alleenstaanden in Nederland (bron: CBS)

Stijging van de koopprijzen

De stijging van de koopprijzen in de afgelopen jaren staan in grafiek 2.2.3 aangegeven. De koopprijzen van de regio Waterland lagen vroeger vlak onder het Nederlands gemiddelde, maar zitten daar inmiddels boven. De prijzen zijn in de regio Waterland hoger dan in IJmond, Almere, Lelystad en Zaanstad. Een koopwoning is voor een steeds kleinere groep haalbaar. Het wordt voor starters, of voor mensen die willen doorstromen uit een sociale huurwoning steeds lastiger om een koopwoning te financieren. Dit heeft invloed op de doorstroming en legt een steeds grotere druk op de vraag naar sociale huurwoningen. We zien dan ook een steeds groter wordende groep spoedzoekers; mensen die bijvoorbeeld door een scheiding op zoek zijn naar een betaalbare zelfstandige woonruimte.



Grafiek 2.2.3 Stijging gemiddelde koopprijs in de MRA vanaf 1ste kwartaal 2013 tot 2de kwartaal 2019

2.3 Vraag en aanbod

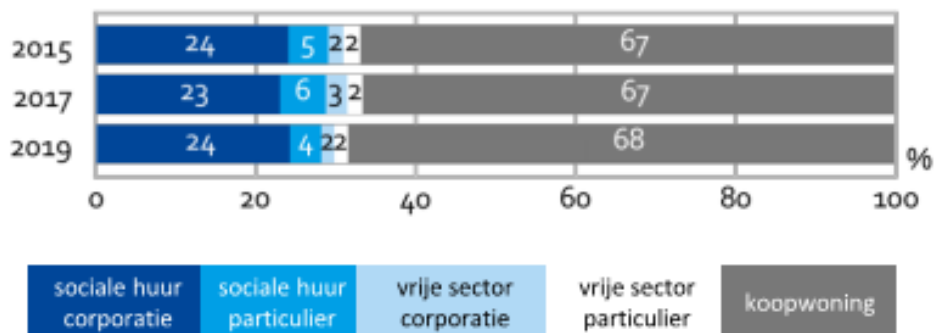
Het belang van particuliere huur

Er is de afgelopen jaren veel gebouwd en veranderd in de metropool regio Amsterdam. Binnen de MRA is het aandeel vrije sector huur sterk toegenomen (van 12% naar 14 %). De

particuliere huur is het elastiek van de woningvoorraad; het aanbod voor mensen die (tijdelijk) niet aan een andere woning kunnen komen, bijvoorbeeld door het niet in aanmerking komen voor sociale huur en ook geen hypotheek kunnen krijgen. De vrije sector huur wordt ook goed benut in die zin dat de mutatiegraad hoog is. Veel mensen wonen kortstondig in de vrije sector. Van de pas-verhuisden in MRA wil bijna 50% van de bewoners van vrije sector huur verhuizen, in de sociale huur 38% en in de koop 14%.

In de gemeente Waterland is de vrije sector (of particuliere) huur sterk ondervertegenwoordigd, met 4% (Zaanstreek-Waterland 8%, MRA 14%)

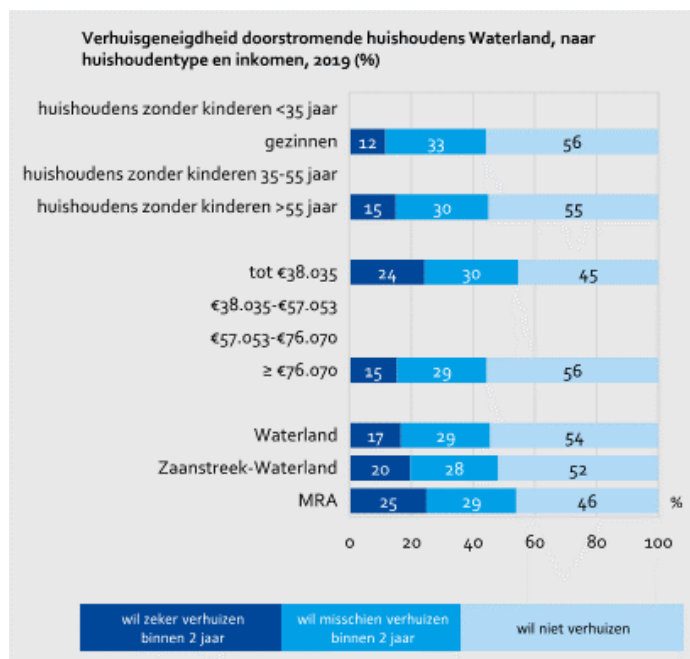
Samenstelling woningvoorraad Waterland, 2015-2019 (%)



Grafiek 2.3.1: Samenstelling Woningvoorraad Waterland, 2015-2019 (Bron; WIMRA, voorlopige cijfers)

Belangstelling voor Waterland

De meeste huishoudens in Waterland die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (79%). Als men weg wil uit Waterland maar in de regio wil blijven, dan is dat vaak Purmerend. 18% wil verhuizen buiten Zaanstreek-Waterland. Ongeveer 500 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Waterland te verhuizen.



Grafiek 2.3.2: Verhuigeneigdheid huishoudens Waterland, 2015-2019 (Bron; WIMRA, voorlopige cijfers)

Wat zoeken de mensen?

De helft van de huishoudens geeft de voorkeur aan een appartement en iets minder dan de helft aan een eengezinswoning. Verder zoekt men vooral koopwoningen (koop: 62%; huur: 38%). De nadruk ligt op het segment tussen de €279.000 en €409.000.

De meest genoemde reden om naar of binnen Waterland te willen verhuizen, is vanwege de sfeer en historie. Van de verhuisgeneigde huishoudens zegt 37% naar of binnen Waterland te willen verhuizen omdat zij daar zijn opgegroeid. Op de derde plek (32%) staat graag rustig(er) willen wonen, gevolgd door dicht bij familie willen wonen (29%). 'Goede plek voor mijn kinderen om op te groeien' wordt door twee op de tien genoemd als reden. 'Ik wil groter wonen' wordt door 16% opgegeven als reden gevolgd door 'ik wil in een kleinere plaats wonen' met 13%.

2.4 Waar staan we nu?

De ambitie van Waterland is om ca. 1.000 nieuwe toekomstbestendige woningen ruimtelijk mogelijk te maken in de bestuursperiode 2018 – 2022. Bij voorkeur in een verhouding van 30% sociaal, 10% sociaal plus en 60% vrije sector. Daar waar mogelijk (bij ontwikkeling van gemeentelijke gronden) wordt ingestoken op een hoger percentage sociaal (huur en koop) en op meer goedkope koop. Voorbeelden daarvan zijn de Kohnstammlocatie (M'dam, 20 sociale huurwoningen, 21 sociale koopwoningen en 21 vrije sectorwoningen) en SV Marken (15% sociale huur, 15% sociale koop, 15% sociaal plus, 15 % betaalbare koop en 40% vrije sector).

Gelet op de bescherming van het landschap in Waterland, moet de ambitie vooral binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. Dat vergt forse investeringen in sloop, nieuwbouw, herinrichting van infra/groen en parkeervoorzieningen.

De bouwproductie is in Waterland redelijk op gang gekomen. In de afgelopen 4 jaar zijn 170 woningen toegevoegd, zie onderstaande tabel.

Mutaties in de woningvoorraad, 2017-2021

woningen op 1 januari		toename
2017	7.241	19
2018	7.260	29
2019	7.289	30
2020	7.319	92
2021	7.411	-
Totaal		170

Tabel 2.4.1 Mutaties in de woningvoorraad, 2017-2021 (Bron: CBS)

Veruit de meeste woningen zitten echter in de pijplijn. De planning zoals die per 1-7-2021 bekend is voor alle woningbouwlocaties die nu in beeld zijn staan hieronder samengevat. De woningbouwplanning is dynamisch. Op het moment dat u dit leest kan de planning dus al weer iets gewijzigd zijn. In de onderstaande tabel is te zien hoe ver we staan met de voorbereidingen van de projecten en de bijbehorende woningaantallen.

Planfase	Aantal
In verkennende fase	327
Koop/ontwikkelingsovereenkomst	100
Exploitatieovereenkomst (EOK)	10
Bestemmingsplan gereed	744
Omgevingsvergunning verleend	18
Woningen in aanbouw	99
Totaal	1.298

Tabel 2.4.2: Fase van de woningbouwprojecten per 1-7-2021

2.5 Conclusies/aanbevelingen

- De vraag naar woningen is voorlopig blijvend groot. Vooral door de vraag vanuit Waterland, maar ook door de vraag vanuit de metropoolregio Amsterdam (MRA). De gemiddelde woningprijzen in Waterland liggen ver boven die in de MRA, Zaanstreek/Waterland én Nederland.
- De sociale huurwoningvoorraad is voor een groot deel het segment waar ouderen en 1-oudergezinnen terecht kunnen. Andere woningen zijn voor hen niet betaalbaar. Het bijbouwen van deze woningen helpt dus niet alleen starters, maar kan ook bijdragen aan de doorstroming van ouderen uit een eengezinswoning.
- Door de stijging van de koopprijzen van de woningen en te lange wachttijden (gemiddeld 12,2 jaar) voor de sociale huur is het particuliere huursegment het enige segment waar starters terecht kunnen. Vrije sectorhuur in het middensegment is echter in onze gemeente sterk ondervetegenwoordigd. Het verdient daarom aanbeveling om – waar mogelijk - de focus, meer te richten op dit segment.
- Op dit moment is er potentiële ruimte voor bijna 1.300 woningen in Waterland. Een groot deel van de productie is gepland vóór 2030.
- De woningbouw zal met pieken en dalen gaan. Dit wordt veroorzaakt doordat wij vooral faciliterend grondbeleid voeren en dus mede afhankelijk zijn van de snelheid van ontwikkelaars. Middels exploitatieovereenkomsten worden reeds harde afspraken gemaakt over de voortgang van het bouwproces. Daarnaast raakt de markt voor bouwmaterialen steeds meer onder druk.
- Als de huidige koers van 30% sociaal segment wordt vastgehouden, kunnen op basis van de plancapaciteit ca. 390 sociale huur en -koopwoningen worden toegevoegd tot 2040.
- Belangrijke inzet van het MPW is om een zo gedifferentieerd mogelijk aanbod van nieuwe woningen te creëren, zowel wat betreft woningcategorieën, doelgroepen en woningprijzen.
- Een deel van het woningbouwprogramma is nog niet concreet ingevuld, de grootte en de prijs zijn nog niet exact bekend, dat betekent dat er nog op de actuele vraag ingespeeld kan worden.
- Gelet op de druk op de woningmarkt in Waterland en de ontwikkeling van de woningprijzen, moet extra worden ingezet op sociale huur, v.s. huur-middensegment en sociale/goedkope koop.
- Voor een goede mix van woningcategorieën en doelgroepen is het tevens noodzakelijk om extra in te zetten op het middensegment. Gedacht moet worden aan 30% sociale huur- of koop, 30% betaalbare koop en 40% vrije sector.
- Gelet op de druk op de woningmarkt in Waterland, moet voorkomen worden dat beleggers/speculanten de schaarse nieuwe woningen verwerven. In de nieuwe Nota Grondbeleid en in nieuwe contractvorming wordt daarom een zelfbewoningsplicht opgenomen. Bij

sociale koop geldt verder een recht van eerste koop van de gemeente, zodat deze woningen binnen het sociale segment blijven. Tenslotte is er landelijke wetgeving op komst om deze speculatie tegen te gaan.

3. Ontwikkeling van gemeentelijke gronden

Hieronder treft u een overzicht aan van de projecten waarbij gemeentelijke gronden zijn/worden ontwikkeld, dus inclusief een grondopbrengst.

Galgeriet

Plangrens/impresies



Waar:

Het huidige bedrijventerrein Galgeriet in Monnickendam, inclusief de jachthavens Waterland en Hemmeland.

Wat:

- 700 woningen;
- 3000 m² bvo bedrijvigheid.
- supermarkt
- hotel met maximaal 80 kamers
- horeca, waaronder de Bierderij, Eetcafé de Ouwe Blauwe, bed & breakfast en restaurant bij het hotel
- maatschappelijke voorzieningen, zoals bibliotheek, kinderdagverblijf, muziekvereniging, zorgfaciliteiten
- 20 drijvende recreatiewoningen;
- jachthaven met maximaal 850 ligplaatsen, mogelijk uit te breiden naar 980 ligplaatsen

Stand van zaken:

Alle partijen zijn druk bezig met de voorbereidingen voor het bouwrijp maken van de grond voor fase 1 (Onder de dijk).

Planning:

3e kwartaal 2021: Sloophandelingen en start bouwrijp maken fase 1 (Onder de Dijk)

1e kwartaal 2023: woningbeurs en start verkoop woningen fase 1

1e kwartaal 2024: start bouw woningen fase 1

Zie voor meer informatie:

<https://www.waterland.nl/project/het-galgeriet-monnickendam>

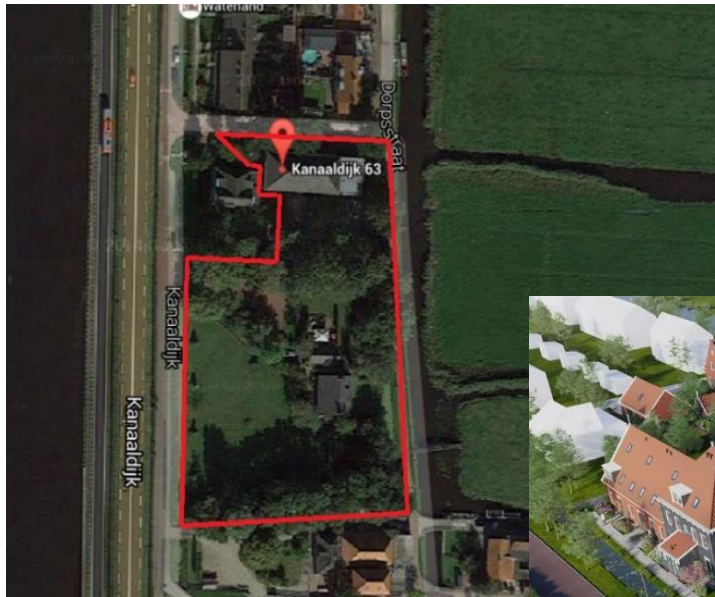
<https://www.hoornevastgoed.nl/projecten/galgeriet/>

Projectbegroting:

Voor de projectbegroting wordt u verwezen naar het daartoe ingestelde dashboard.

Stiereveld

Plangrens/impressies



Waar:

Kanaaldijk 63 en Dorpsstraat 88A in het zuiden van de bebouwde kom van Watergang

Wat:

Woningbouwplan voor 18 woningen, waarvan 7 woningen in de sociale sector

Stand van zaken:

Omgevingsvergunning verleend in 2020. Ontwikkelaar/aannemer bereidt zich voor op start bouw.

Planning:

start bouw Q1 2022, Oplevering Q1 2023

Zie voor meer informatie:

<https://www.waterland.nl/project/stiereveld-kanaaldijk-63-in-watergang>

<https://www.stiereveld.nl/>

Projectbegroting:

	Lasten	projectbijdrage	Verkoop grond	saldo
Woningbouw Stiereveld	213.000	115.000	592.000	494.000

Sebastianusschool

Plangrens/impressies



Waar:

Hoek Kievitstraat/Gruttostraat in IJpendam

Wat:

Ontwikkeling van 8 jongerenwoningen, 3 seniorenwoningen en 2 sociale koopwoningen

Stand van zaken:

De 8 sociale huurwoningen van Wooncompagnie zijn volop in aanbouw, de verwachting is dat deze Q3 gereed zijn. Voor de 3 seniorenwoningen moet de eigenaar van de gronden (de parochie) nog een aanvraag om omgevingsvergunning indienen. 2 sociale koopwoningen zijn inmiddels opgeleverd in de vml school.

Planning:

oplevering 8 sociale huurwoningen Q3 2021, aanvraag omgevingsvergunning 3 seniorenwoningen Q4 2021.

Zie voor meer informatie:

<https://www.wooncompagnie.nl/nieuwbouwprojecten/nieuwbouwprojecten/projecten-in-ontwikkeling/kievitstraat-ijpendam/>

<https://www.waterland.nl/project/sebastianusschoollocatie-in-ijpendam>

Projectbegroting:

	Lasten	projectbijdrage	Verkoop grond	saldo
Woningbouw vm St Sebastianusschool	303.222	23.000	111.654	167.568-

Transformatie Hellingweg

Plangrens/impresies



Waar:

Naast de N247 in het zuiden van Broek in Waterland

Wat:

Ontwikkeling woningen, appartementen, buurtsuper/kruidenier/winkelunits

Stand van zaken:

Fase 1 betreft de verkoop en transformatie van de vml. brandweerkazerne naar 6 woningen. Deze is momenteel in uitvoering en de woningen worden waarschijnlijk dit jaar opgeleverd. Fase 2 betreft de uitwerking van bouwplannen voor woningen icm buurtsuper/winkelunits op het Keboterrein. Fase 3 is mogelijk de verdere transformatie van het bedrijventerrein. Gedacht kan worden aan herontwikkeling Hellingweg 22 (vml. Ammers BV) en het opslagterrein Buurs BV.

Planning:

oplevering 6 woningen vml. brandweerkazernde Q3/Q4 2021, exploitatieovereenkomst voor Kebolocatie Q4 2021, ontwerpbestemmingsplan Q2 2022

Zie voor meer informatie:

<https://www.hsb-volendam.nl/project/kebo-locatie/>

<https://www.waterland.nl/project/hellingweg-broek-in-waterland-kebo-locatie>

Projectbegroting:

	Lasten	projectbijdrage	Verkoop grond	saldo
Woningbouw Kebo-locatie (Hellingweg)	177.500	134.000	507.777	464.277

Kohnstammlocatie (M'dam)

Plangrens/impressies



Waar:

Pierebaan, naast nr. 5 Monnickendam

Wat:

Het woningbouwplan omvat 62 appartementen, waarvan 20 sociale huurwoningen, 21 sociale koopwoningen en 21 vrije sector koopwoningen. Deze zijn bestemd voor verschillende doelgroepen en worden daarom levensloopbestendig. Verder wordt het complex aardgasvrij en heeft het een EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC) van max. 0. Dat wil zeggen dat er evenveel energie wordt opgewekt als verbruikt (0 op de meter).

Stand van zaken:

Project is in aanbouw, en wordt Q4 opgeleverd.

Planning:

Q3/Q4 oplevering appartementen, woonrijp maken

Q1/Q2 2022 (her)inrichting openbare ruimte

Zie voor meer informatie:

<https://www.waterland.nl/project/mdam>

<https://www.bmb.nl/projecten/mdam-monnickendam.html>

<https://www.wooncompagnie.nl/nieuwbouwprojecten/nieuwbouwprojecten/projecten-in-ontwikkeling/kohnstammlocatie/>

Projectbegroting:

	Lasten	projectbijdrage	Verkoop grond	saldo
Woningbouw Kohnstammlocatie	190.000		1.000.000	810.000

Sportcomplex Marken

Plangrens/impresies



Waar:

Terrein Sportcomplex Marken

Wat:

Ontwikkeling van 100 woningen, waterrobuust, in verschillende categorieën, voor verschillende doelgroepen, in de sociale huur/sociale koop (30%), goedkope koop (30%) en vrije sector (40%). Duurzaam en energiezuinig volgens BENG

Stand van zaken:

Opstelling ontwerpbestemmingsplan, Beeldkwaliteitsplan, overeenstemming veehouder, aanleg nieuw B-veld gestart.

Planning:

Q3 aanleg nieuw B-veld, Q4 ontwerpbestemmingsplan in procedure, Q2 2022 vaststelling bestemmingsplan, Q3/Q4 2022 omgevingsvergunning

Zie voor meer informatie:

<https://www.ontwikkeling-marken.nl/>

<https://www.waterland.nl/project/woningbouw-sportcomplex-marken>

Projectbegroting:

	Lasten	projectbijdrage	Verkoop grond	saldo
Woningbouw sportcomplex Marken	1.199.154	350.000	2.677.771	1.828.617

4. Faciliterende woningbouwprojecten

Hieronder treft u een overzicht aan van de projecten waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft, zoals wijziging van ruimtelijke plannen (particuliere grondposities).

De Regenboog

Plangrens/impressies



Waar:

Bernhardlaan 23 in Monnickendam

Wat:

41 appartementen voor o.a. starters en senioren, waarvan 16 in het sociale segment.

Stand van zaken:

Bestemmingsplan is sinds 2019 onherroepelijk. Het project is door de oorspronkelijke eigenaar/ontwikkelaar doorverkocht. Momenteel wordt gekeken naar alternatieve oplossing parkeren.

Planning:

2022 vergunningverlening en start bouw, 2023 oplevering.

Zie voor meer informatie:

<https://www.waterland.nl/project/de-regenboog-bernhardlaan-23-in-monnickendam>

<http://www.de-moel.nl/projecten/project/28-monnickendam-bernhardlaan-23>

Projectbegroting:

	Lasten	Projectbijdrage	saldo
Woningbouw De Regenboog	185.000	220.508	35.508

Van Disweg

Plangrens/impresies



Waar:

Drs. J. van Disweg 2 ten oosten van de Noordmeerweg in het noorden van Broek in Waterland

Wat:

Woningbouwplan voor 15 woningen, waarvan 5 in de sociale koop.

Stand van zaken:

Het plan is in aanbouw en wordt naar verwachting Q1 2022 opgeleverd.

Planning:

Q1 2022 oplevering woningen.

Zie voor meer informatie:

<https://planvandis.nl/de-woningen/>

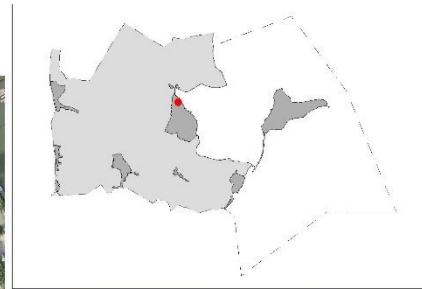
<https://www.waterland.nl/project/van-disweg-drs-j-van-disweg-2-in-broek-in-waterland>

Projectbegroting:

	Lasten	Projectbijdrage	saldo
Woningbouw van Disweg	199.216	100.000	99.216-

Garage Steur

Plangrens/impressies



Waar:

Noordeinde 80 Monnickendam (vml garage Steur)

Wat:

Woningbouwplan voor 10 woningen, waarvan 4 in de sociale huur.

Stand van zaken:

Ontwerpbestemmingsplan ligt ter visie voor zienswijzen.

Planning:

Q4 vaststelling bestemmingsplan, Q1/Q2 2022 omgevingsvergunning, Q4 start bouw.

Zie voor meer informatie:

<https://www.skabv.nl/gm-files/boekje-nieuwbouw-de-hooiwagen.pdf>

Projectbegroting:

	Lasten	Projectbijdrage	saldo
Woningbouw garage Steur	56.280	73.000	16.720

Buurterstraat 2

Plangrens/impressies



Waar:

Buurterstraat 2 Marken (vml slagerij/cadeauwinkel)

Wat:

8 seniorenwoningen 55+ in de midden huur, vrije sector.

Stand van zaken:

Project is in aanbouw.

Planning:

Q2 2022 oplevering

Zie voor meer informatie:

<https://www.waterland.nl/project/buurterstraat-2-marken>

Projectbegroting:

	Lasten	Projectbijdrage	saldo
Woningbouw Buurterstraat	16.859	42.000	25.141

Kruisbaakweg 6

Plangrens/impressies



Waar:

Kruisbaakweg 6, bij de entree van Marken.

Wat:

Op de locatie staat een voormalige stal/loods. Het plan is om binnen de kaders van het bestemmingsplan 6 woningen te realiseren. Het betreft een markante plek bij de entree van Marken die best opgewaardeerd mag worden.

Stand van zaken:

Momenteel wordt een aanvraag omgevingsvergunning voorbereid. Vervolgens wordt de planologische procedure opgestart.

Planning:

Q1 2022 start planologische procedure

Q3/Q4 2022 omgevingsvergunning

Q2 2023 start bouw

Globale begroting:

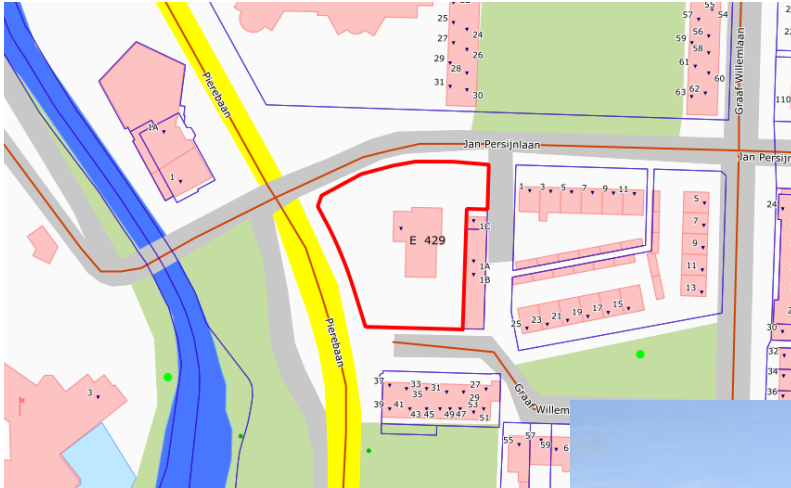
	Lasten	Projectbijdrage	saldo
Kruisbaakweg 6	36.000	36.000	0

5. Kansrijke woningbouwinitiatieven

Als gemeente moeten we altijd alert zijn op nieuwe kansen voor woningbouw. Dat betekent dat er tijd en energie wordt gestoken in het onderzoek hiernaar en het overleg met initiatiefnemers. Dit leidt niet altijd tot woningbouwontwikkeling en de initiatieven zijn in deze verkennende fase nog aan verandering onderhevig. Hieronder treft u een overzicht aan van kansrijke initiatieven en locaties, waarvoor nog geen overeenkomsten zijn gesloten.

Garage Boom

Plangrens/impressies



Waar:

Pierebaan 2

Wat:

Initiatief voor 60 woningen, waarvan een deel in de sociale huur icm nieuwe garage.

Stand van zaken:

Overleg en verkenning van de mogelijkheden en planning van de werkzaamheden.

Globale begroting:

	Lasten	Projectbijdrage	saldo
Garage Boom	306.000	306.000	0

't Spil

Plangrens/impressies



Waar:

Sporthal en winkelcentrum 't Spil

Wat:

Als de sporthal wordt verplaatst, ontstaat er ruimte voor woningbouw op de huidige locatie. Getracht wordt om daarbij het winkelcentrum te betrekken, zodat een volledige gebiedsontwikkeling mogelijk wordt, bv een overdekt winkelcentrum met appartementen daarboven en erbij. Afhankelijk van de concrete uitwerking moet gedacht worden aan 100 tot 200 appartementen. De projectontwikkeling wordt opgestart zodra de nieuwe sporthal planologisch is mogelijk gemaakt.

Globale begroting

	Lasten	projectbijdrage	Verkoop grond	saldo
't Spil	420.000	420.000	1.000.000	1.000.000

Westerstraat 25 Marken

Plangrens/impresies



Van oud naar nieuw



Waar:

Westerstraat 25 Marken, vml café The Flying Sailer

Wat:

Het initiatief betreft 15 appartementen waarvan 6 in de sociale huur en 9 in de sociale koop.

Stand van zaken:

De ontwikkelaar is in gesprek met de Eilandraad en de buurt om het benodigde draagvlak te krijgen voor de plannen. Gemeente en ontwikkelaar voeren gesprekken over de uitgangspunten voor het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Globale begroting

	Lasten	Projectbijdrage	saldo
Westerstraat 25	67.500	67.500	0

Hoogkamplaan 3 t/m 15 Marken

Plangrens/impressies



Waar:

Hoogkamplaan 3 t/m 15 Marken

Wat:

Mogelijke ontwikkeling van ca. 20 a 30 woningen voor starters, senioren en vrije sector.

Stand van zaken:

De gemeente huurt het complex sinds oktober 2020 van eigenaar Woonzorg NL en heeft de woningen in gebruik gegeven bij de bewoners. Het doel hiervan is om de locatie mogelijk aan te kopen voor herontwikkeling. Momenteel vindt overleg plaats over de verkoopprijs en -voorwaarden. Tevens vindt overleg plaats met Wooncompagnie en projectontwikkelaars over de herontwikkeling.

Globale begroting

	Lasten	Projectbijdrage	saldo
Hoogkamplaan 3 t/m 15	113.000	113.000	0

Hoek Bernhardlaan/Pierebaan Monnickendam

Plangrens/impressies



Waar:

Hoek Bernhardlaan/Pierebaan Monnickendam naast Swaensborgh

Wat:

Op de locatie staan nu kleinere aanleunwoningen die aan het einde van hun levensduur zijn. Op het eerste Woningbouwprogramma 2006 stond deze locatie reeds opgenomen met een indicatie van 30 woningen (appartementen).

Stand van zaken:

Momenteel vindt overleg plaats met eigenaar Woonzorg NL over mogelijke herontwikkeling van deze locatie.

Globale begroting

	Lasten	Projectbijdrage	saldo
Hoek Bernhardlaan/Pierebaan	204.000	204.000	0

Nieuwpoortslaan

Plangrens/impressies



Waar:

Nieuwpoortslaan 49 in Monnickendam

Wat:

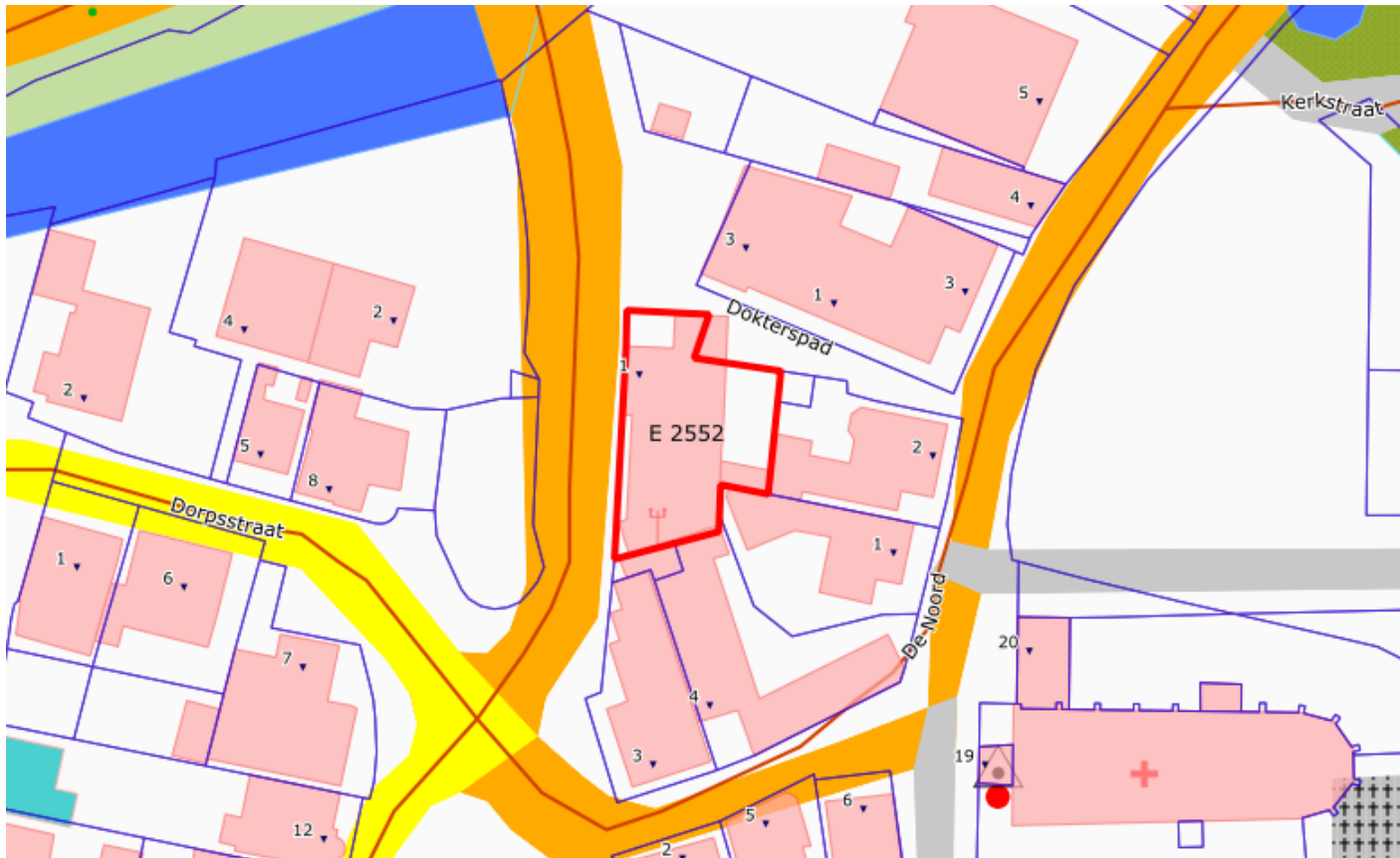
Op de locatie staat een voormalige boerderij. Deze locatie is aangekocht door een ontwikkelaar. Deze heeft een plan ontwikkeld dat ruimte biedt aan 24 woningen (15 grond gebonden woningen en 9 appartementen). Gemeente en ontwikkelaar voeren gesprekken over de uitgangspunten voor het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Globale begroting:

	Lasten	Projectbijdrage	saldo
Nieuwpoortslaan 49	123.000	123.000	0

Aalduikerweg 1

Plangrens/impressies



Waar:

Aalduikerweg 1 in Ipendam

Wat:

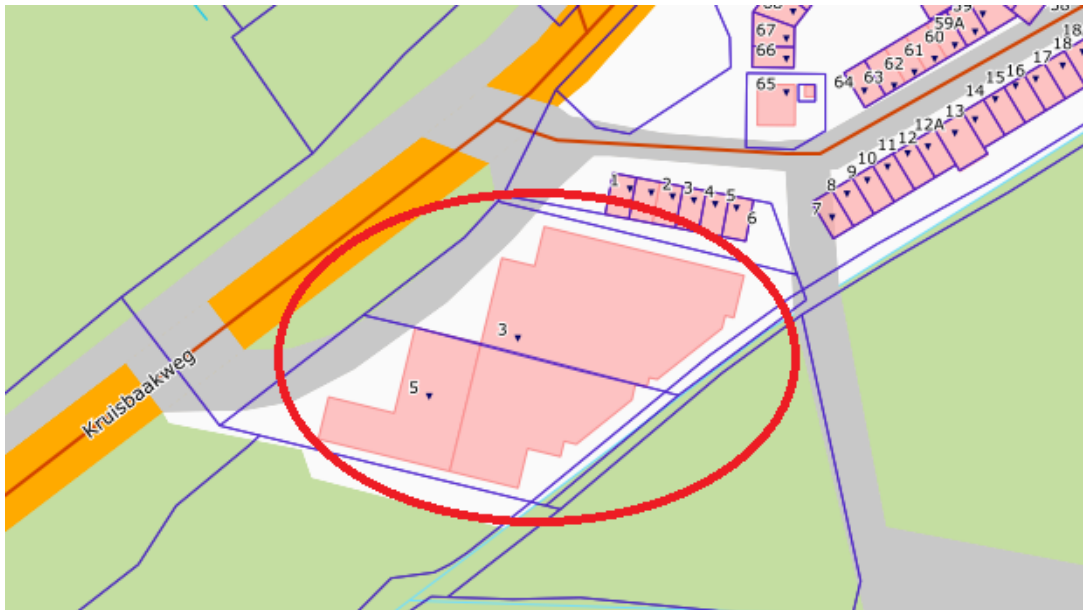
Op de locatie staat een voormalige praktijk met bedrijfswoning. De ontwikkelaar wenst de huidige bebouwing te slopen en daarvoor 7 appartementen in de plaats te realiseren. De ontwikkelaar wenst in Q4 draagvlak in de omgeving te peilen middels een bewonersbijeenkomst.

Globale begroting:

	Lasten	Projectbijdrage	saldo
Aalduikerweg 1	36.000	36.000	0

Kruisbaakweg 3/5

Plangrens/impressies



Waar:

Kruisbaakweg 3 en 5, bij de entree van Marken.

Wat:

Op de locatie staat een pand dat momenteel gebruikt wordt voor e-scooter en e-car verhuur en een pand van een installatiebedrijf. Beide eigenaren wensen op termijn de huidige bebouwing te slopen en daarvoor 20 woningen te realiseren in verschillende categorieën. Het betreft een markante plek bij de entree van Marken die best opgewaarderd mag worden.

Globale begroting:

	Lasten	Projectbijdrage	saldo
Kruisbaakweg 3/5	102.000	102.000	0