

MPW 2023

Meerjarenprogramma Woningbouw



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3.
2. Woningbouwmarkt	3.
3. Ontwikkeling van gemeentelijke gronden	10.
4. Faciliterende woningbouwprojecten	14.
5. Kansrijke woningbouwinitiatieven	21.

1. Inleiding

Voor u ligt het Meerjarenprogramma Woningbouw (MPW) 2023 van de gemeente Waterland. Het MPW wordt jaarlijks opgesteld en ter besluitvorming aan college van B&W en ter informatie aan de raad aangeboden. Deze rapportage geeft 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. Hierbij wordt tevens een onderscheid gemaakt tussen initiatieven waar de gemeente grondpositie heeft en waar niet.

Met dit MPW wordt u geïnformeerd over:

- huidige woningmarkt en in het bijzonder de thema's die voor onze gemeente van belang zijn (hoofdstuk 2).
- De lopende projecten waar de gemeente een grondpositie heeft (hoofdstuk 3).
- De lopende projecten waar de gemeente een faciliterende rol heeft (hoofdstuk 4).
- Kansrijke initiatieven die in de verkennende fase verkeren (hoofdstuk 5).

2. Woningbouwmarkt

2.1 De huidige situatie

De huidige situatie op de woningmarkt wordt gekenmerkt door:

- Groot tekort aan woningen in het algemeen
- Zeer hoge prijs van koopwoningen
- Een ernstig tekort aan betaalbare woningen in het goedkope en middensegment, waardoor grote groepen worden uitgesloten van de woningmarkt
- Een geringe doorstroming vanuit sociale huurwoningen naar koopwoningen

- Woonlasten die harder stijgen dan de inkomens. Dit maakt het vooral voor starters op de woningmarkt moeilijk, maar ook voor mensen die een woning in de vrije huursector (willen) betrekken.

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, bijvoorbeeld op migratie, geboorte- en levensverwachting.

De woningbouwprojecten gaan ondanks diverse maatschappelijke, financiële en politieke onzekerheden onverminderd door. Dat geldt ook voor nieuwe initiatieven. Wel is er enige voorzichtigheid bij 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 enige vertraging op projecten.

Het aanbod aan te koop gekomen woningen in Waterland ten opzichte van vorig jaar is opgelopen. De prijsontwikkeling in Waterland laat een dalende lijn zien ten opzichte van een jaar

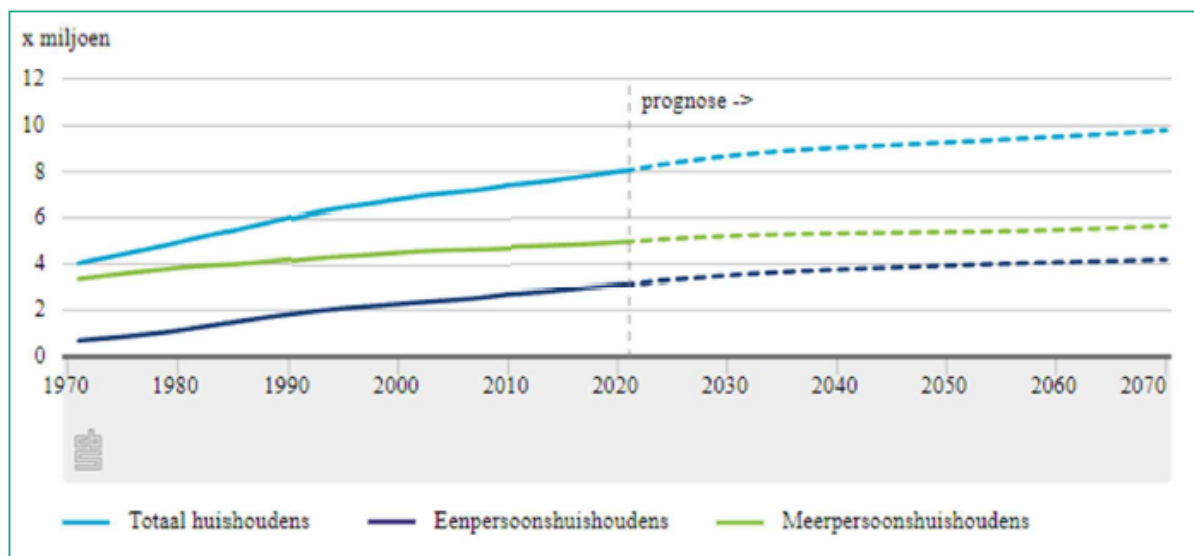
geleden. De gemiddelde prijs van woningen in onze gemeente is ca € 425.000 (oktober 2022, bron huizenzoeker.nl/woningmarkt/ Noord-Holland/waterland). Verder is te zien dat er nog steeds wordt overboden op woningen (oktober 2022 6,52%) maar dat hier een dalende lijn in zit. Het prijsopdrijvende effect van overbieden wat wij een periode hebben gekend is hierdoor beperkter aanwezig.

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

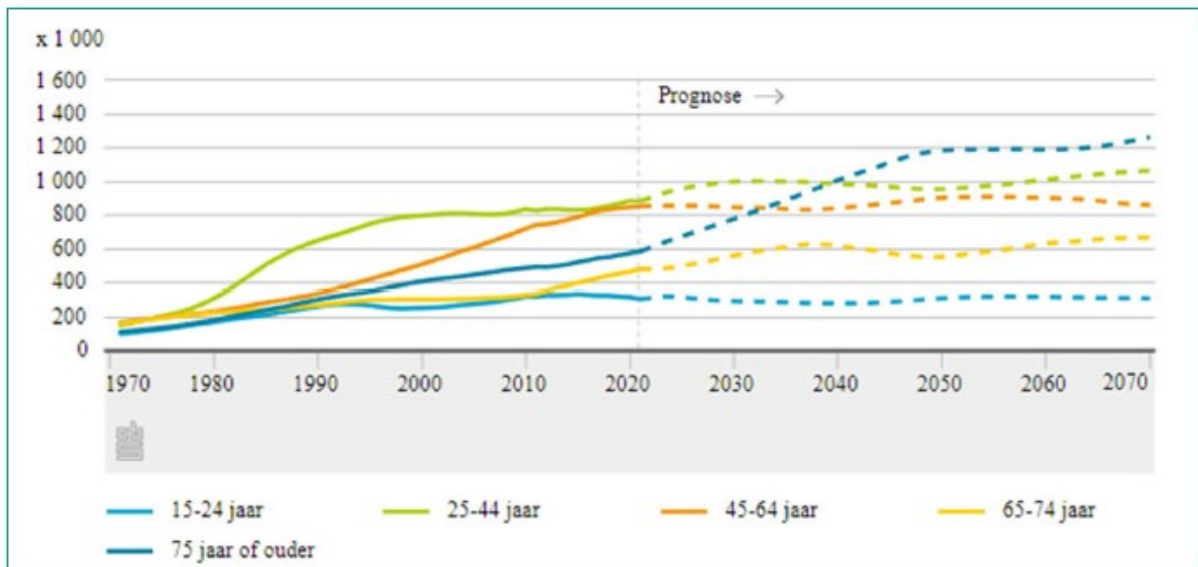
De economische groei in de MRA leidt tot een toestroom van arbeidskrachten naar de metropoolregio en het blijven hangen van studenten die hun diploma hebben gehaald. Daarnaast heeft Amsterdam een jonge bevolking. Dit maakt dat er meer geboorte is dan sterfte. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat het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



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

Vergrijzing

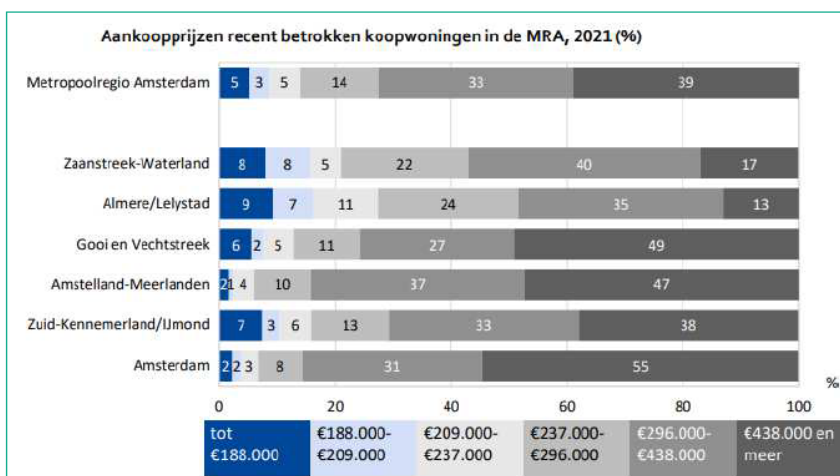
De vergrijzing leidt tot een sterke toename van alleenstaanden. Zie grafiek 2.2.1 en 2.2.2. Door de toename van het aantal alleenstaanden, daalt de bezetting van het aantal mensen per woning. Hierdoor zijn er meer woningen nodig om een gelijk aantal mensen te huisvesten.



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

Stijging van de koopprijzen

De koopprijzen in het 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 gemiddelde koopprijs in de MRA in 2021 (bron WiMRA 2021)

Het grootste deel van de woningen in Waterland (31%) heeft een WOZ waarde tussen de €296.000 – 438.000. Onder een bedrag van € 188.000 zijn geen woningen te koop.

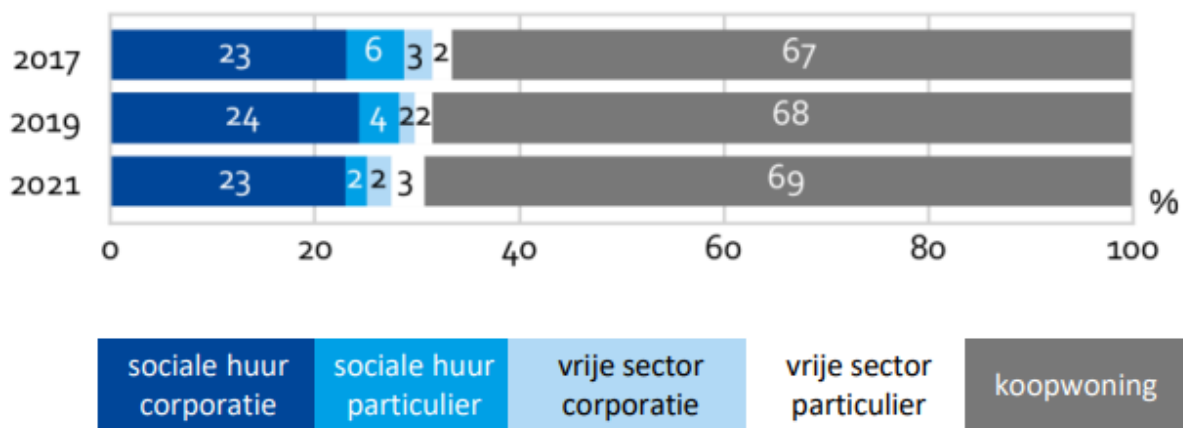
2.3 Vraag en aanbod

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% in 2017 naar 16 % in 2021. 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 het aandeel sociale huurwoningen afgenomen van 29% in 2017 naar 25% in 2021. Deze daling is aan de orde bij zowel corporatie als particuliere sociale huur. De vrije sector (of particuliere) huur blijft sterk ondervertegenwoordigd ten opzichte van de regio.

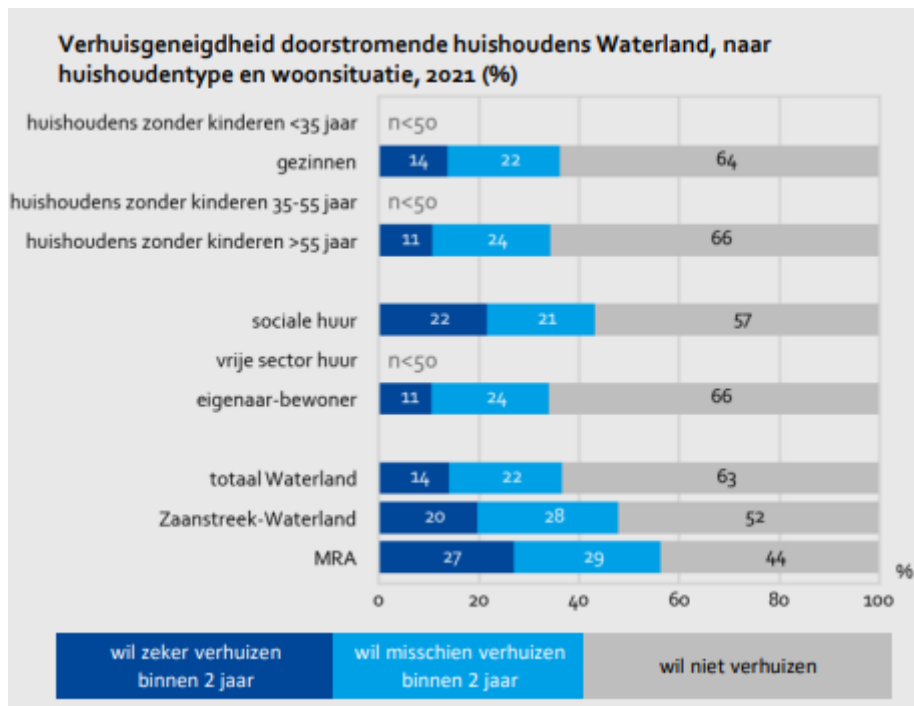
Samenstelling woningvoorraad Waterland, 2017-2021 (%)



Grafiek 2.3.1: Samenstelling Woningvoorraad Waterland, 2017-2021 (Bron; WIMRA 2021)

Belangstelling voor Waterland

De meeste huishoudens in Waterland die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (77%). Ruim een kwart van de huishoudens die wil verhuizen (29%), wil buiten Zaanstreek Waterland gaan wonen. Door deze groep wordt Amsterdam en buiten de MRA het meest genoemd als mogelijke woonplaats. Ongeveer 700 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Waterland te verhuizen. Een stijging van 200 huishoudens ten opzichte van het vorige WIMRA onderzoek wat betekent dat Waterland wordt al meer gezien als aantrekkelijke woon- en leefomgeving.



Grafiek 2.3.2: Verhuisgeneigdheid huishoudens Waterland (Bron; WIMRA 2021)

Wat zoeken de mensen?

Onder de huishoudens geeft 47% de voorkeur aan een eengezinswoning, 36% geeft de voorkeur aan een meergezinswoning en 16% oriënteert zich op beide woningtypen. Verder zoekt men vooral koopwoningen (koop: 69%; huur: 31%). Bij de koop woning ligt de nadruk op het segment van meer dan €438.000 (33%) gevolgd door het segment daaronder, met woningen tussen €296.000 - €438.000 (31%). Daarnaast is 23% op zoek naar een sociale huurwoning.

Huishoudens die in of naar Waterland willen verhuizen zijn vooral op zoek naar een woonmilieu waar veel ruimte aanwezig is (landelijk/ruim/recreatief: 35%). Dat is vaker dan gemiddeld onder woningzoekenden in de regio Zaanstreek-Waterland (29%) en in de MRA. Verder zoeken huishoudens die in Waterland willen wonen vaak naar historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp (28%). Op een gedeelte derde plek staan bij woningzoekers in Waterland de woonwijk en het rustig stedelijk woonmilieu (beide 14%).

2.4 Waar staan we nu?

De ambitie van Waterland is om ca. 2.000 nieuwe toekomstbestendige woningen ruimtelijk mogelijk te maken. De specifieke aandacht gaat naar huisvesting voor jongeren en ouderen. Per project wordt bij voorkeur een verdeling in woningbouwprogramma aangehouden van 30% sociale huur, 30% betaalbare koop en/ of midden-huur en 40% vrije sector. Naast de structurele bouw wordt er tevens onderzoek gedaan naar locaties waar tijdelijke woningen gerealiseerd kunnen worden. Onder tijdelijk wordt een periode van 5 a 10 jaar verstaan.

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.

Veruit de meeste woningen zitten echter in de pijplijn. De prognose van het aantal harde en zachte bouwplannen welke per 1-12-2022 bekend is voor alle (potentiële) woningbouwlocaties die nu in beeld zijn staan hieronder samengevat. De woning fasering is dynamisch. 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 (zachte plannen)	1134
Koop/ontwikkelingsovereenkomst	24
Exploitatieovereenkomst (EOK)	42
Bestemmingsplan gereed	605
Omgevingsvergunning verleend	223
Woningen in aanbouw	93
Totaal	2121

Tabel 2.4.2: Fase van de woningbouwprojecten per 1-12-2022

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 één-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. Ter illustratie heeft het woningbouwproject Kohnstam 15 doorstromingen opgeleverd binnen Waterland. De overige 5 woningen zijn toegewezen aan starters uit Waterland.
- Door de stijging van de kooprijzen van de woningen en te lange wachttijden 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 ondervertegenwoordigd.
- 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. Waar gemeente eigen grondpositie heeft of kan verwerven heeft het de voorkeur om prioriteit aan deze projecten te geven, omdat de gemeente daar zelf meer sturing kan geven aan het proces.
- Belangrijke inzet van het MPW is om een zo gedifferentieerd mogelijk aanbod van nieuwe woningen te creëren, zowel wat betreft woningcategorien, doelgroepen en woningprijzen. Om een goed beeld te krijgen bij de behoefte wordt aanbevolen om onderzoek te doen naar de specifieke behoeftes.

- Ongeveer de helft 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.
- Als alle woningbouwplannen doorgang vinden zal dit een substantiële groei van het aantal inwoners veroorzaken, naar schatting ongeveer 25%. Dat betekent dat de voorzieningen moeten mee groeien. Hierbij moet gedacht worden aan scholen, infrastructuur, huisvesting van zorgfuncties, verenigingen, MKB, enz. Om een goed beeld te krijgen bij een voorziening wat past bij het gewenste woningbouwprogramma en toekomstig inwoneraantal dient onderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek kan uitgangspunt zijn voor de ontwikkeling van onze gemeente maar ook de contractuele afspraken en/of uitvraag per kern en project

3. Ontwikkeling van gemeentelijke gronden

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

- Stiereveld
- Galgeriet
- SV Marken
- Handbalvelden Monnickendam

Planning woningbouw projecten

Project	aantal wo- ningen	start bouw	oplevering
Stiereveld	18	2023	2024
Galgeriet	700	2024	2026- 2032
SV Marken	100	2024	2027
Handbalvelden Monnickendam	52	2022	2023

Galgeriet

Plangrens/impressies



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:

1^e kwartaal 2023: start bouwrijp maken

4^e kwartaal 2024: start bouw fase 1

Zie voor meer informatie:

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

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:

De omgevingsvergunning voor de bouw van de woning alsmede het inrichten van de openbare ruimte is onherroepelijk. De eerste handeling ten behoeve van het project zijn inmiddels verricht. De tijdelijke uitrit ten behoeve van het bouwverkeer is aangelegd. De eerste handelingen ten behoeve van het bouwrijp maken zijn ook gestart. De ontwikkelaar/aannemer bereidt zich voor op de daadwerkelijke start bouw.

Planning:

2^e kwartaal 2023: start bouw

4^e kwartaal 2024: oplevering van de woningen en openbare ruimte.

Zie voor meer informatie:

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

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

Sportcomplex Marken

Plangrens/impressies



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:

Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is in 2022 onherroepelijk. Dit betekent dat er een bouw titel is voor het project. De ontwikkelaar bereid op dit moment in bouwteam verband een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwrijp maken voor. Parallel daaraan wordt eveneens in bouwteam verband gewerkt aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de woningen.

Planning:

1^e kwartaal 2023: aanvraag omgevingsvergunning voor bouwrijp maken

2^e kwartaal 2023: aanvraag omgevingsvergunning voor de woningen

Zie voor meer informatie:

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

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

Handbalvelden



Waar:

Markgouw 348 (naast) in Monnickendam

Wat:

De handbalvereniging heeft de velden ter beschikking gesteld voor het realiseren van tijdelijke woning. Er worden op deze locatie 52 gerealiseerd. De voorbereidingen worden op dit moment getroffen.

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). Daarnaast wordt hieronder een overzicht gegeven van de planningen per project ten aanzien van start bouw en oplevering van de woningen.

Planning woningbouw projecten

Project	aantal woningen	start bouw	oplevering
<u>plannen in voorbereiding BP/vergunning</u>			
Regenboog	41	2022	2024
Nieuwpoortslaan	24	2023	2025
Noordeinde	10	2023	2024
Kruisbaakweg 6	6	2023	2024
Westerstraat	15	2024	2025
Kebo	21	2024	2026

De Regenboog

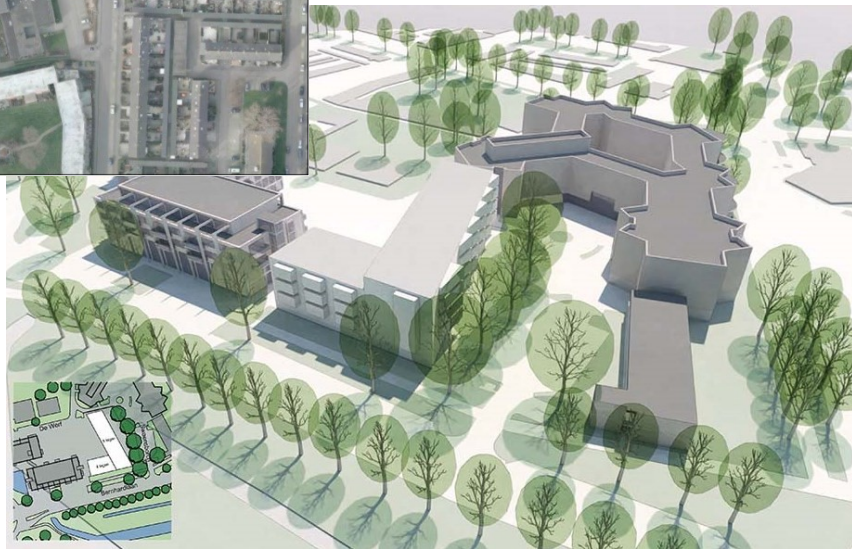
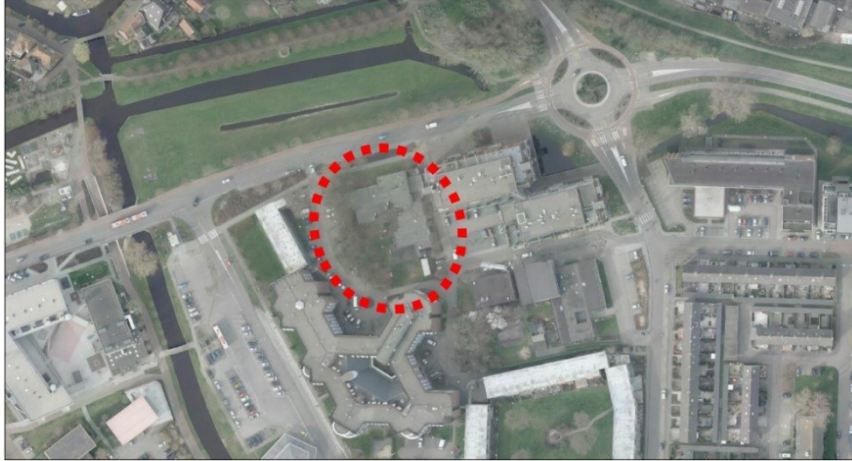
Plangrens/impressies

Waar:

Bernhardlaan 23 in Monnickendam

Wat:

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



Stand van zaken:

Op 7 december is gestart met bouwen. **Planning:**

4^e kwartaal 2022: start bouw

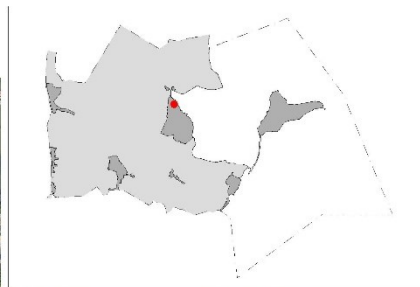
2^e kwartaal 2024: oplevering

Zie voor meer informatie:

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

Garage Steur

Plangrens/impressies



Waar:

Noordeinde 80 Monnickendam (voormalig garage Steur)

Wat:

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

Stand van zaken:

De omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling is onherroepelijk

Planning:

1^e kwartaal 2023: Start sloop werkzaamheden

Zie voor meer informatie:

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

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 op deze locatie 6 woningen te realiseren. Het betreft een markante plek bij de entree van Marken.

Stand van zaken:

De omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling is in ontwerp afgegeven. Dit heeft echter geleid tot een flink aantal zienswijze. Deze zienswijze worden bestudeerd en vertaald naar een zienswijze notitie en definitief besluit.

Planning:

1^e kwartaal 2023: besluitvorming ten aanzien van de omgevingsvergunning.

Westerstraat 25 Marken

Plangrens/impressies



Van oud naar nieuw



Waar:

Westerstraat 25 Marken, voormalig café The Flying Sailor

Wat:

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

Planning:

2023: Voorbereidende onderzoeken ten behoeve van aanvraag omgevingsvergunning

1e kwartaal 2024: aanvraag omgevingsvergunning.

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).

Stand van zaken:

Gemeente en ontwikkelaar hebben in 2022 koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten. Het college van B&W heeft ingestemd met het bouwplan. Dit bouwplan wordt op dit moment vertaald naar een ontwerp bestemmingsplan.

Planning:

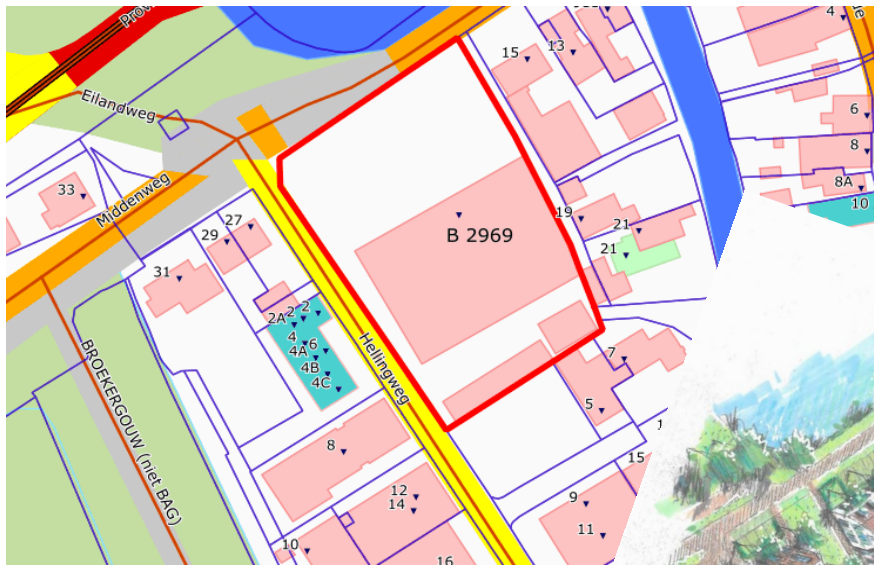
1^e kwartaal 2023: besluitvorming op ontwerp bestemmingsplan

2^e kwartaal 2023: besluitvorming op bestemmingsplan

3^e kwartaal 2023: aanvraag omgevingsvergunning

Kebo (onderdeel Transformatie Hellingweg) Plangrens/impressies

Waar:



Naast de N247 in het zuiden van Broek in Waterland

Wat:

Ontwikkeling woningen, appartementen, buurtsuper/kruidenier/winkelunits

Stand van zaken:

In 2022 heeft de gemeente een exploitatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Op dit moment bevindt het project zich in de plan fase. Er is een kwaliteitsteam ingericht om in gezamenlijkheid met adviseurs en een afvaardiging uit het dorp tot een stedenbouwkundig verantwoord plan te komen. Dit wordt vertaald naar een beeldkwaliteitskader.

Planning:

1^e kwartaal 2023: vaststellen beeldkwaliteitskader.

2^e kwartaal 2023 opstellen en vaststellen ontwerp bestemmingsplan.

Vaststelling

Zie voor meer informatie:

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

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

5. Kansrijke woningbouwinitiatieven (zachte bouwplannen)

Als gemeente moeten we altijd alert zijn op nieuwe kansen voor woningbouw. Zeker in tijden dat de ambities hoog zijn. Dat betekent dat er tijd en energie wordt gestoken in onderzoek hiernaar. Dit leidt echter niet altijd tot woningbouwontwikkeling. Er kunnen zich lopende het proces belemmeringen voor doen die eerder niet in beeld zijn geweest.

De initiatieven die in dit hoofdstuk worden genoemd verkeren allemaal in een verkennende fase of moeten nog nader worden onderzocht. Dat betekent dat gewerkt wordt met grove inschattingen van de mogelijkheden op de locaties. Omvang van project gebieden en mogelijke/ gewenst programma's kunnen pas gedurende het proces exacter worden ingeschat. In sommige gevallen zijn er al verkennende gesprekken gevoerd met initiatiefnemers en er zitten ook locaties tussen waar de gemeente kansen ziet maar er nog geen gesprekken zijn gevoerd. In de opvolgende pagina's van het MPW treft u een uitwerking per locatie.

Naast de lopende projecten waar reeds contractuele afspraken onder liggen (hoofdstuk 4) wordt in 2023 gewerkt aan de voorbereiding voor Ilpenstein, Overleek, Hoogkamplaan, Sportvelden van Disweg, Gebied Pierebaan (in samenhang met Garage Boom en Hoek Bernhardlaan).

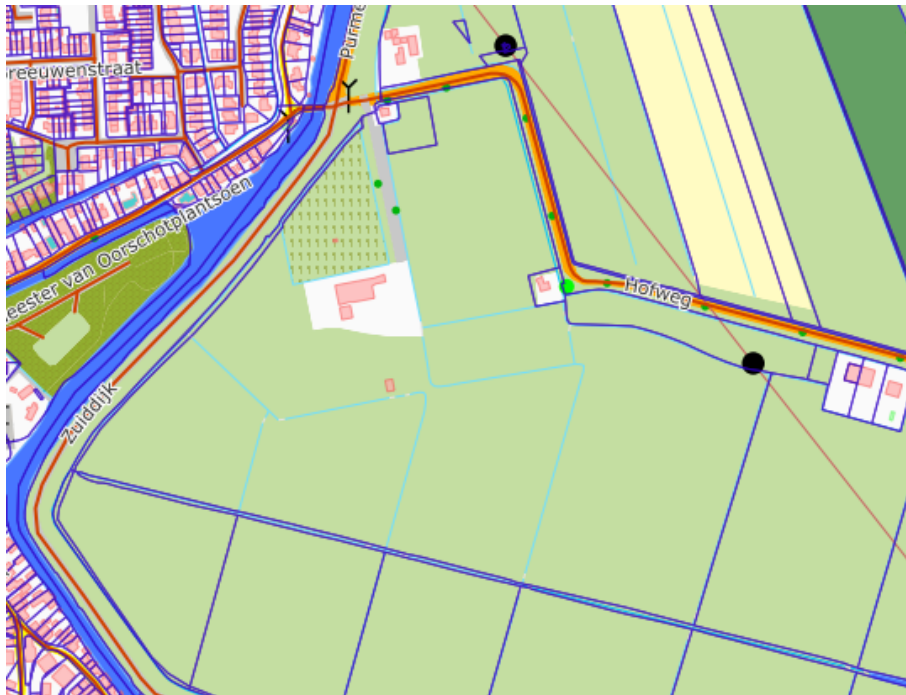
Voor de langere termijn wordt in 2023 gewerkt aan diverse onderzoeken die inzicht moet gaan geven aan de behoeftes die er zijn als het gaat om type woningbouw en de bijbehorende voorzieningen alsmede het kostenverhaal daarvan. Met name voor de grotere bouwplannen is het van belang om inzicht te krijgen in de behoeftes alvorens er verkenningen worden gestart en contractuele afspraken worden gemaakt.

In de tabel op de volgende pagina treft u een overzicht van de kansrijke projecten en de fasering waarin deze worden opgepakt. Aantallen woningen alsmede de fasering zijn zoals eerder genoemd een inschatting en worden jaarlijks geactualiseerd in dit MPW.

Fasering kansrijke bouwplannen

	beoogd aantal woning	start voorbereiding
Ilpenstein	100	2023
Overleek	9	2023
Hoogkamplaan	30	2023
Garage Boom	60	2023
Hoek Bernhardlaan	30	2023
Woningbouw SDOB	20	2023
Nieuw Monnickendam (Lake Land)	450	2025
t Spil	200	2024
Kruisbaakweg 5	20	2024
Broekermeerdijk	5	2022
Groote Noord	6	2022
Aalduikerweg	7	2023
Dorpsstraat Ilpendam	6	2023
Oude Zijds Burgwal	12	2025
Pierebaan buslus	100	2023
Transformatie Hellingweg	79	2025
Totaal	1134	

Ilpenstein



Waar:

Hofweg in Ilpendam

Wat:

Op deze locatie ligt een rijke historie. In de geschiedenis is op deze locatie een kasteel gevestigd geweest. Het kasteel is helaas gesneuveld. De huidige eigenaren en tevens initiatiefnemers willen dit kasteel in ere herstellen in samenhang met een woningbouw ontwikkeling. De eerste aanzet heeft hiervoor plaatsgevonden middels een informatie avond voor omwonenden en belangstellenden. Het college van B&W ziet kansen op deze plek en is bereid constructief medewerking te verlenen aan het plan. De eerste stap in het proces is een haalbaarheidsanalyse. Deze analyse zal in het 1^e kwartaal van 2023 worden opgesteld.

Overleek



Waar:

Overleek 19 (naast) in Monnickendam

Wat:

Dit betreft een kleinschalige ontwikkeling in overleek. De eerste stap in het proces is een haalbaarheidsanalyse. Deze analyse zal in het 1^e kwartaal van 2023 worden opgesteld. De volgende stap is het plan nader uit te werken en aan te bieden aan de stuurgroep van de pilot Waterlands Wonen.

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. Daarnaast voert Woonzorg Nederland gespreken met de Autoriteit Wonen om toestemming te verkrijgen voor de verkoop van de woningen aan de gemeente.

Garage Boom

Waar:

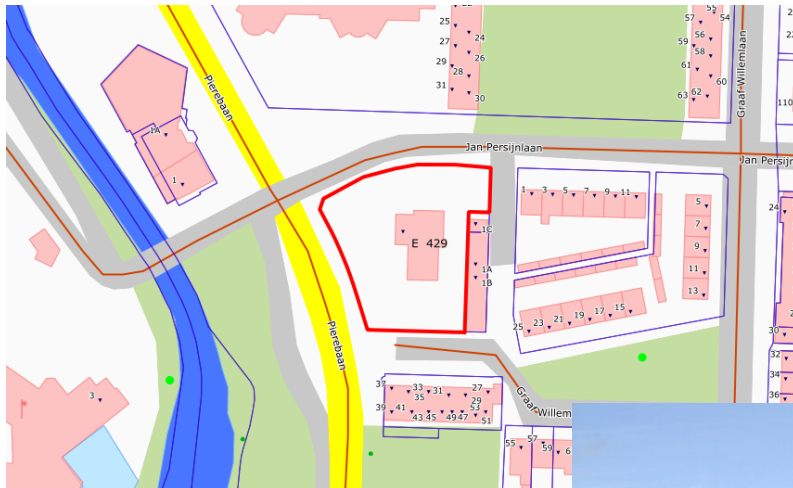
Pierebaan 2

Wat:

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

Stand van zaken:

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



Hoek Bernhardlaan/Pierebaan Monnickendam



Waar:

Hoek Bernhardlaan/Pierebaan Monnickendam naast Swaensborch

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.

Pierebaan buslus



Waar:

Pierebaan in Monnickendam

Wat:

In dit gebied komen een aantal ontwikkelingen bij elkaar. Zoals genoemd in het MPW worden er kansen gezien bij Garage Boom en de Hoek Bernhardlaan. Van beide grond eigenaren is het bekend dat zij een ontwikkeling wensen. Daarnaast bevindt zich in het gebied de apotheek en huisartsen post. Van de laatste is bekend dat de huidige huisvesting tegen grenzen aan begint te lopen. Dit als gevolg van de diverse woningbouwontwikkeling en toekomstige mogelijke ontwikkelingen moet onderzocht worden hoe invulling gegeven kan worden aan de huisvesting van deze functie. Daarnaast wordt verwacht dat het gebied zich leent als zoekgebied voor een woonzorg functie waar op dit moment onderzoek naar wordt gedaan. Gezien de kansen en vraagstukken die er liggen in dit gebied wordt er een gebiedsvisie opgesteld voor dit gebied om daarmee concreet handvatten te krijgen om dit gebied tot ontwikkeling te krijgen.

Velden SDOB



Waar:

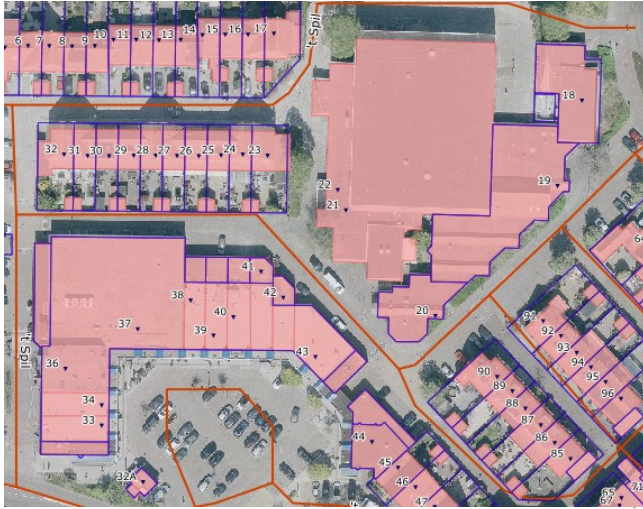
Van Disweg 18 (naast) in Broek in Waterland

Wat:

Het terrein is op dit moment in gebruik voor de tijdelijke school in het kader van de renovatie van basisschool de Havenridders. Daarvoor is het in gebruik geweest als trainingsveld van voetbalvereniging SDOB. In principe wordt na opheffing van de tijdelijke school het terrein hersteld en weer in gebruik genomen als sportveld. Echter heeft de vereniging aangegeven dat zij onder voorwaarden het veld niet terug in gebruik hoeven te krijgen. Dat biedt kans voor definitieve maar ook als eventuele tijdelijk woningbouw locatie. Naar beiden scenario's wordt in 2023 onderzoek gedaan en wordt een voorstel voorgelegd.

'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.

Jachthaven Marina en Lake Land



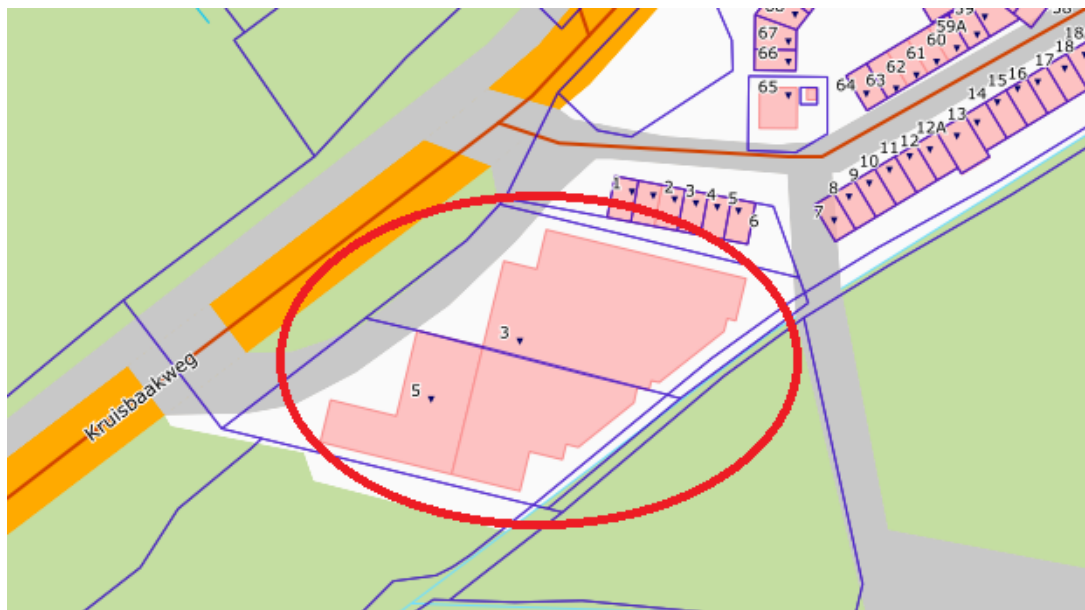
Waar:

Jachthaven 1 in Monnickendam

Wat:

Recent is de jachthaven Marina verworven door een nieuwe partij. Deze partij heeft in overleg met de andere eigenaar (Lake Land) in het gebied de ambitie om het gebied te transformeren naar een gemengd woongebied. Het betreft een ambitieus plan wat voor Waterland een zeer groot bouwplann te noemen is, in orde van grootte Galgeriet. Dergelijke ontwikkelingen bieden kansen voor een substantiële invulling van de woningbouw ambitie. Daarbij moet bij de uitwerking en fasering goede aansluiting gevonden worden bij andere grote ontwikkelingen in de kern Monnickendam.

Kruisbaakweg 3/5



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 opgewaardeerd mag worden.

Broekermeerdijk



Waar:

Broekermeerdijk 16 in Watergang

Wat:

Het betreft het voormalig terrein van Deegen & Zn. Deze locatie is door de provincie aangemerkt als locatie waar zij bereid zijn onder voorwaarde af te wijken van haar verordening. De gesprekken hiervoor worden gevoerd tussen initiatiefnemers, provincie en gemeente. De verwachting is dat het college van B&W 1^e kwartaal 2023 formeel de ontheffing gaat aanvragen bij de provincie Noord Holland.

Groote Noord

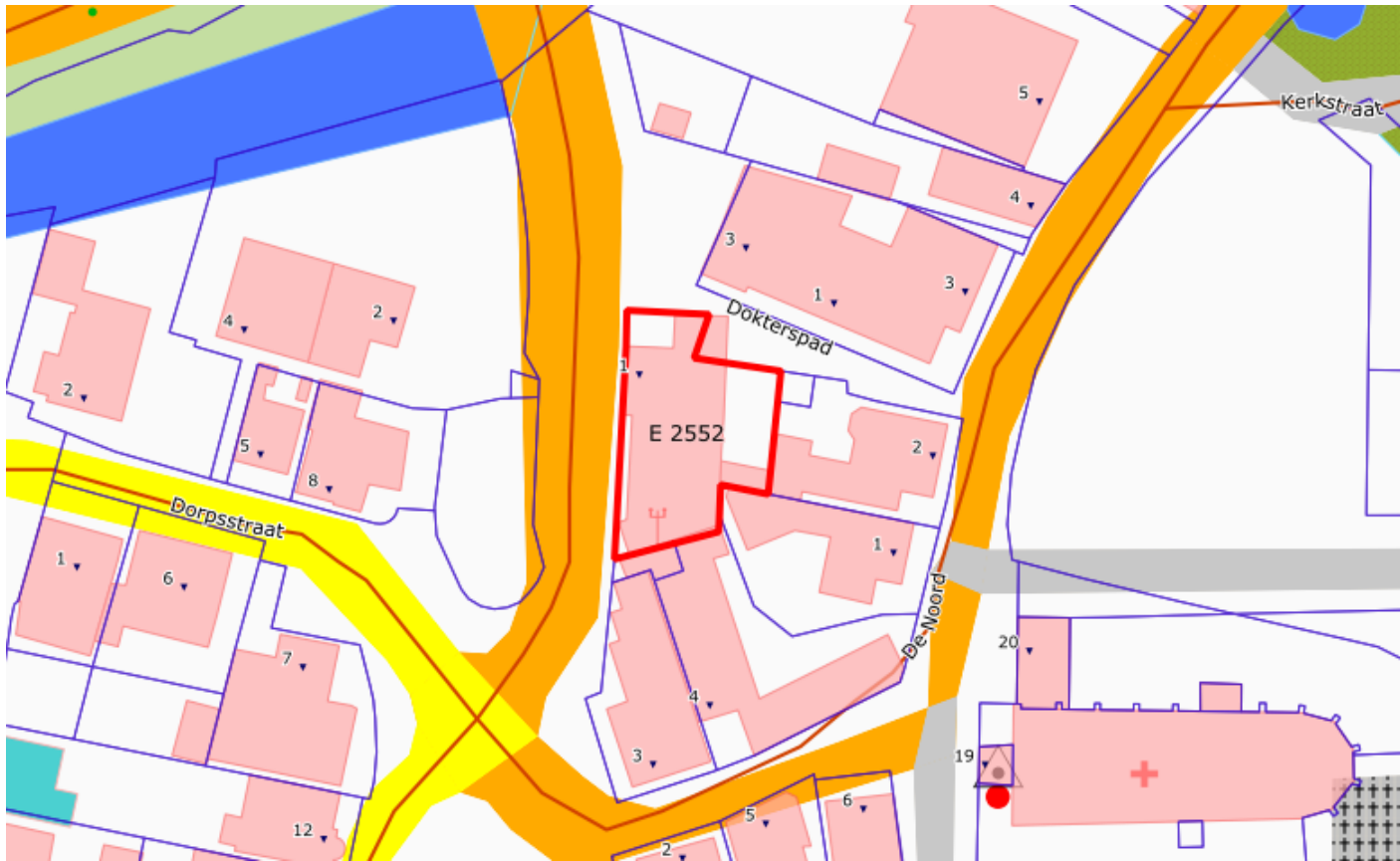


Waar:
Groote Noord 5 (naast) in Monnickendam

Wat:
De eigenaren van het gevestigde aannemingsbedrijf heeft een bouwplan waarbij een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en daarvoor een zestal woningen in de plaats komen. Het plan is ingediend als zogenaamd verzoek om vooroverleg en wordt op dit moment beoordeeld. Verwachting is dat het college van B&W 1^e kwartaal 2023 een besluit gaan nemen ten aanzien van dit bouwplan.

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 2023 draagvlak in de omgeving te peilen middels een bewonersbijeenkomst.

Dorpsstraat Ipendam



Waar:

Dorpsstraat 32 in Ipendam

Wat:

De initiatiefnemer heeft een bouwplan ontwikkeld voor een zestal woningen/ appartementen. Dit plan wordt nader uitgewerkt en daarna ingediend als verzoek om vooroverleg en beoordeeld.

Oude Zijds Burgwal (Philadelphia)



Waar:

Oude zijds Burgwal 17 t/m 19 in Monnickendam

Wat:

Dit betreft de huidige locatie van Philadelphia. Deze partij is voornemens te verhuizen naar het Galgeriet. De planvorming en afspraken hierover zijn in een gevorderd stadium. Onderdeel van de afspraken is dat de bebouwing aan de Oude Zijds Burgwal beschikbaar blijven voor het sociale segment. Er zijn plannen in voorbereiding om deze panden te verbouwen zodat deze geschikt gemaakt kunnen worden voor de sociale huur sector.

Transformatie Hellingweg



Waar:

Helling in Broek in Waterland

Wat:

Recent is de voormalige brandweerkazerne verbouwd tot woonfunctie. Daarnaast wordt de Kebo locatie uitgewerkt tot woonfunctie. De verwachting is dat de komende jaren meer partijen/ eigenaren een woningbouwontwikkeling wensen en gaan uitwerken. Hiervoor zal met respect voor de dan de gevestigde functie gekeken worden naar de mogelijkheden.

Van Disweg



Waar:

Van Disweg Broek in Waterland

Wat:

Langs de Drs J. van Disweg hebben zich de afgelopen jaren twee woningbouwplannen ontwikkeld en worden inmiddels alle woningen bewoond. De beide plannen worden gescheiden door een perceel grasland. Dit perceel is in eigendom van een marktpartij. Deze wenst het gebied te ontwikkelen naar woningbouw. Echter is het perceel op dit moment aangemerkt in provinciaal beleid waar geen woningbouw kan plaatsvinden. Echter is het gezien de feitelijke situatie, omringd aan meerdere zijde door woningbouw, discutabel of het terecht is dat deze belemmering er op ligt. De ontwikkelaar is voornemens een grens correctie te verzoeken bij de provincie. Afhankelijk hiervan is een woningbouw ontwikkeling mogelijk.