

MPW 2025

28 januari 2025

Meerjarenprogramma Woningbouw



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3.
2. Woningbouwmarkt	3.
3. Ontwikkeling van gemeentelijke gronden	5.
4. Faciliterende woningbouwprojecten	9.
5. Kansrijke woningbouwinitiatieven	15.

1. Inleiding

Voor u ligt het Meerjarenprogramma Woningbouw (MPW) 2025 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 ook 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).

Dit MPW bevat in totaal plannen voor circa 2100 woningen. Daarvan zijn circa 1000 woningen harde plancapaciteit en circa 1100 woningen zachte plancapaciteit.

2. Woningbouwmarkt

Inleiding

Elke twee jaar wordt het WiMRA (Wonen in Metropoolregio Amsterdam) onderzoek binnen de MRA uitgevoerd. Voor dit onderzoek wordt er vanuit elke gemeente een uitnodigingbrief verzonden naar haar eigen inwoners (geselecteerd op basis van een steekproef) waarin zij deel kunnen nemen aan het enquête-onderzoek. Onderstaand de uitkomsten op hoofdlijnen.

Waterland in het kort

Er wonen 7.802 huishoudens in Waterland. De meeste huishoudens zijn een stel zonder kinderen (33%) en dit aandeel is wat groter dan in de deelregio Zaanstreek – Waterland (Hierna: deelregio) (29%) en in de Metropoolregio Amsterdam (26%). Ook is het aandeel stellen met kinderen groter dan in de deelregio en de MRA. Vergeleken met gemiddeld in de deelregio en de MRA wonen in Waterland meer oudere huishoudens tussen de 55 en 75 jaar en van 75 jaar en ouder.

Huishoudens in Waterland behoren relatief vaak tot de hoge inkomens: 46% heeft een inkomen boven €66.053 (MRA 42%, deelregio 43%). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen van sociale huur is met 21% juist lager dan gemiddeld in de MRA (23%).

Een grote meerderheid (89%) van de woningen in Waterland is een eengezinswoning. Dit is meer dan gemiddeld in de deelregio (73%) en dan in de MRA (48%). In Waterland bestaat de woningvoorraad voor 70% uit koopwoningen, dat is hoger dan in de deelregio (59%) en de MRA (47%). Vrijwel alle huur in Waterland is sociale huur; slechts 3% van de woningvoorraad is (middel)dure huur, waar dit in de deelregio 7% is en in de MRA 17%.

Recent verhuisde huishoudens gingen in Waterland relatief vaak in sociale huur van corporaties wonen (37% versus 25% van de woningvoorraad). Ook betrokken zij vaak een dure huurwoning (8%; 1% van de woningvoorraad). Recent verhuisden gingen relatief weinig in een koopwoning wonen (46%; 70% van de woningvoorraad).

Verdeling inkomens: meer inkomens tot de sociale huurgrens

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is in Waterland tussen 2021 en 2023 toegenomen van 27% naar 36%, volgens de grenzen zoals die tot 2022 golden*. Met de nieuwe indeling** heeft 41% van de huishoudens in 2023 een inkomen tot de sociale huurgrens. Met name de groep hoge middeninkomens (€66.053-€88.070) nam af tussen 2021 en 2023, van 24% naar 14%.

Samenstelling woningvoorraad: overwegend koopwoningen, maar toename sociale huur van corporaties

In Waterland bestaat de woningvoorraad voor 70% uit koopwoningen, dat aandeel is de afgelopen jaren iets gestegen. Het aandeel sociale huurwoningen is tussen 2021 en 2023 gegroeid van 25% naar 27%. Deze toename komt door meer sociale huurwoningen van corporaties.

Bewoning segmenten: koopwoningen relatief vaak bewoond door lage inkomens

Vanwege te kleine respondent aantallen zijn er geen uitkomsten beschikbaar over de inkomensverdeling van inwoners van sociale huurwoningen van corporaties en vrije sector huurwoningen in Waterland. Voor koopwoningen is deze verdeling wel beschikbaar.

Voor de koopwoningen valt op dat een relatief hoog aandeel van de koopwoningen in Waterland wordt bewoond door huishoudens met een laag inkomen (12%). Hoewel veel koopwoningen worden bewoond door huishoudens met een hoog inkomen, is dat minder vaak het geval dan in de MRA: 39% heeft een inkomen boven de €88.048. In de deelregio is dat evenveel.

Woonsituatie inkomensgroepen: relatief veel lage inkomens in een koopwoning

De helft van de huishoudens met een laag inkomen woont in een koopwoning (50%), de andere helft woont in een sociale huurwoning, waarvan het merendeel via een corporatie. In de deelregio (37%) en de MRA (26%) is het aandeel huishoudens met een laag inkomen dat in een koopwoning woont (een stuk) lager. Voor de middeninkomens zijn in Waterland, vanwege lage respondent aantallen, geen gegevens beschikbaar. Huishoudens met een hoog inkomen hebben meestal een koopwoning (87%). Dat aandeel is ongeveer gelijk aan de deelregio maar groter dan in de MRA (70%). In Waterland wonen minder hoge inkomens in een vrije sector huurwoning: 6% tegenover 9% (deelregio) en 24% (MRA).

Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan gemiddeld in de MRA

In Waterland betalen huurders gemiddeld €640 aan kale huur per maand. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio en aanzienlijk minder dan in de MRA. Na aftrek van de eventuele huurtoeslag, zijn bewoners gemiddeld 27% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 28%).

Woningeigenaren betalen in Waterland gemiddeld €617 per maand aan bruto hypotheeklasten. Na belastingaftrek zijn zij 14% van hun huishoudensinkomen kwijt aan de hypotheek, iets minder dan gemiddeld in de deelregio (15%) en de MRA (17%).

Verhuizingen: meer verhuizingen, vooral jonge huishoudens

In de periode 2021-2022 zijn in of naar Waterland 1.115 huishoudens verhuisd. Het gaat om 14% van alle huishoudens, dat is meer dan in 2019-2020 (11%) en minder dan gemiddeld in de MRA in 2021-2022 (24%). Vooral het aandeel verhuisde jonge huishoudens en huishoudens van 35-54 jaar zonder kinderen nam toe. Binnen deze groepen komen vooral inwoners uit de deelregio Zaanstreek - Waterland naar Waterland en dat deel steeg. Daarnaast is er een toename van nieuwe inwoners vanuit het buitenland (van 50 naar 160). Het aantal starters onder de recent verhuisden nam eveneens met 50 toe naar 170. De meeste verhuizingen vanuit andere MRA-gemeenten kwamen uit Amsterdam (+260), en ook dat aantal steeg (230 verhuizingen in 2019-2020).

3. Ontwikkeling van gemeentelijke gronden

Hieronder treft u een overzicht aan van de projecten waarbij gemeentelijk grond worden ontwikkeld

Planning woningbouw projecten

Project	aantal	start bouw	oplevering
Stiereveld	18	gestart	2025
Galgeriet	700	gestart	2027- 2034
SV Marken	99	2025	2028

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;
- 20 drijvende recreatiewoningen;
- jachthaven met maximaal 850 ligplaatsen, mogelijk uit te breiden naar 980 ligplaatsen.

Stand van zaken:

De omgevingsvergunningen voor fase 1,2 en 3 zijn onherroepelijk. De grond voor fase 2A is bouwrijp. December 2024 is gestart met de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van deze fase. In deze fase worden 69 sociale huurappartementen, 49 koop appartementen en een supermarkt gerealiseerd. De verkoop van de appartementen start naar verwachting in het voorjaar van 2025

Planning:

2^e kwartaal 2025: start verkoop appartementen

Zie voor meer informatie:

<https://www.nieuwbouw-gouwhaven.nl/>

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 behoeven van het project zijn inmiddels verricht.

Planning:

1^e kwartaal 2025: oplevering woningen.

Zie voor meer informatie:

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

Sportcomplex Marken

Plangrens/impressies



Waar:

Terrein Sportcomplex Marken

Wat:

Ontwikkeling van 99 woningen, waterrobuust, in verschillende categorieën, voor verschillende doelgroepen, in de sociale huur/sociale koop (30%), goedkope koop (30%) en vrije sector (40%).

Stand van zaken:

Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is in 2022 onherroepelijk geworden. De omgevingsvergunning voor het project is in 2024 verleend en tevens onherroepelijk. De verkoop van de woningen is inmiddels gestart.

Planning:

2^e kwartaal 2025: start bouwrijp maken.

Zie voor meer informatie:

<https://www.eilandhart-marken.nl/woningen/>

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.

project	aantal woningen	start	
		bouw	oplevering
Nieuwpoortslaan	24	gestart	2025
Westerstraat	15	2025	2026
Kebo	21	2025	2027
Broekermeerdijk	7	2025	2026
Groote Noord	6	gestart	2025

Nieuwpoortslaan Impressie



Waar:

Nieuwpoortslaan te Monnickendam

Wat:

Het realiseren van 24 woningen, waarvan 15 grondgebonden woningen en 9 sociale huurappartementen.

Stand van zaken:

Het project is in uitvoering

Planning:

2^e kwartaal 2025: sociale huur woningen worden aangeboden.

3^e kwartaal 2025: oplevering van het project.

Zie voor meer informatie:

<https://poelhof.nl/>

Westerstraat 25 Marken

Plangrens/impressies



Straatbeeld

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 aanvraag omgevingsvergunning is in december 2023 ingediend.

Planning:

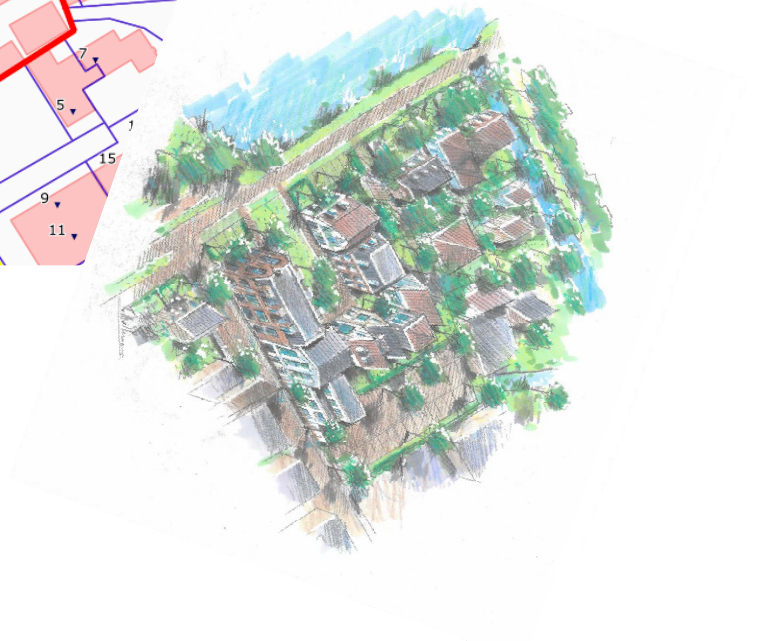
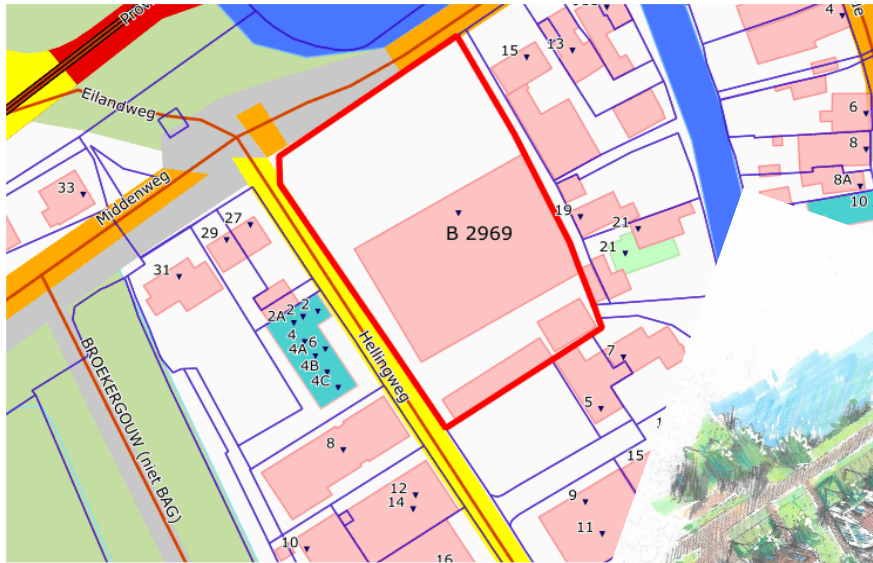
1e kwartaal 2025 ontwerp VVGB omgevingsvergunning ter raads behandeling

4^e kwartaal 2025 start bouw

Zie voor meer informatie:

<https://www.waterland.nl/the-flying-sailor-westerstraat-25-in-marken>

Kebo (onderdeel Transformatie Hellingweg) Plangrens/impressies



Waar:

Naast de N247 in het zuiden van Broek in Waterland

Wat:

het realiseren van 21 appartementen, waarvan 8 sociale huurappartementen en winkelunit(s)

Stand van zaken:

Het bestemmingsplan is vastgesteld. Vervolgens heeft het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is beroep ingesteld bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan.

Planning:

Op dit moment zijn wij in afwachting van een uitnodiging van de Raad van State voor een zitting waarbij het ingestelde beroep tegen het bestemmingsplan wordt behandeld. Op dit moment is er nog geen zicht op een datum voor de zitting. Wanneer de datum bekend wordt gemaakt kan een nieuwe planning voor het project worden opgesteld.

Zie voor meer informatie:

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

Broekermeerdijk 16, 16 B-C Watergang



Wat:

Het realiseren van 7 woningen

Stand van zaken:

Op vrijdag 28 juni 2024 hebben gemeente Waterland en twee initiatiefnemers een overeenkomst ondertekend voor de nieuwbouw van zeven woningen aan de Broekermeerdijk 16 en 16B-C in Watergang. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de ontwikkeling van de locatie. Op 12 december 2024 heeft de gemeenteraad de ontwerpvergunning en de verklaring van geen bedenkingen (VVGB) afgegeven.

Planning:

1^e kwartaal 2025 Definitieve VVGB en omgevingsvergunning

Start bouw volgt na onherroepelijke omgevingsvergunning

Zie voor meer informatie:

<https://www.waterland.nl/broekermeerdijk-watergang>

Groote Noord Monnickendam



Wat:

Het realiseren van 6 woningen

Stand van zaken:

Aanvraag omgevingsvergunning is onherroepelijk. Er zal begin 2025 worden gestart met sloopwerkzaamheden en bouw van de 6 woningen.

Planning:

1^e kwartaal 2025 start bouw

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.

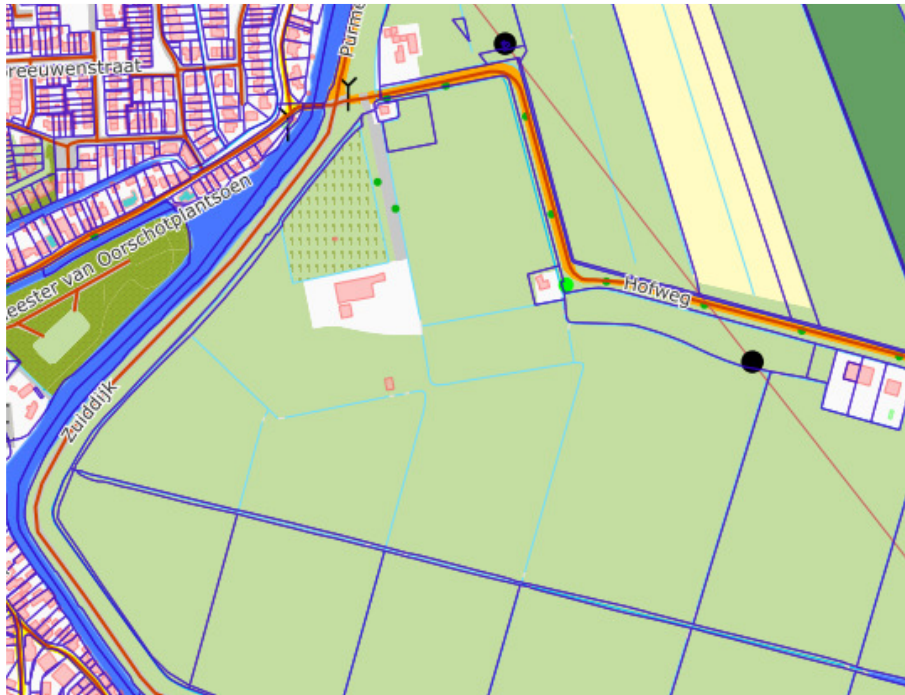
De initiatieven die in dit hoofdstuk worden genoemd verkeren allemaal in een verkennende fase of moeten nog nader worden onderzocht. Dit betekent dat gewerkt wordt met grove inschattingen van de mogelijkheden op de locaties. Omvang van project gebieden en mogelijke/gewenst programma's kunnen pas gedurende 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.

Tevens heeft de provincie haar Omgevingsverordening gewijzigd. De omgevingsverordening bevat voorschriften op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Ten aanzien van woningbouw is er een versoepeling van de regels. Met name aan de randen van kernen en dorpslinten komen er onder voorwaarde mogelijkheden voor woningbouw die eerder nog niet mogelijk waren. Dit zal naar verwachting leiden tot nieuwe kansrijke woningbouwlocaties. Per locatie worden deze beschouwd op haalbaarheid.

In de tabel 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.

<u>Kansrijke projecten</u>	<u>aantal woningen</u>	<u>start voorbereiding</u>
Ilpenstein	100	gestart
Overleek	6	gestart
Hoogkamplaan	30	gestart
Garage Boom	64	gestart
Dorpstraat 32 Ilpendam	6	gestart
Hoek Bernhardlaan	30	2025
SDOB terrein	28	gestart
Drs J. van Disweg	18	gestart
T Spil	200	2025
Nieuw Monnickendam	450	2025
Pierebaan buslus	100	2025
Kruisbaakweg 5	20	n.t.b.
Oude Zijds Burgwal/ Philadelphia	12	n.t.b.
Plan Buurs	14	gestart
Beestenmarkt	6	gestart
Transformatie Hellingweg	65	
Boxenring Marken (CPO)	n.t.b.	n.t.b.
Bakkerij Gutter	9	gestart
KPN locatie	33	2025

Ilpenstein



Waar:

Hofweg in Ilpendam

Wat:

Op deze locatie ligt een rijke historie. In de geschiedenis is op deze locatie een kasteel gevestigd geweest. De huidige eigenaren en tevens initiatiefnemers willen dit kasteel in ere herstellen in samenhang met een woningbouw ontwikkeling. Er heeft een haalbaarheidsanalyse plaatsgevonden. Ambtelijk vindt overleg plaats tussen gemeente en provincie om te bepalen hoe de circa 100 woningen en ontsluiting van het plan ontworpen en gesitueerd kunnen worden. Overleg en draagvlak vanuit de Provincie voor dit woningbouwplan is hiervoor noodzakelijk en heeft de eerste prioriteit.

Overleek



Waar:

Overleek 19 (naast) in Monnickendam

Wat:

Dit betreft een kleinschalige ontwikkeling in overleek. In 2023 heeft een haalbaarheidsanalyse plaatsgevonden voor het plan. Het ontwerp is in december 2023 toegestuurd aan de provincie Noord-Holland (ihkv Pilot Waterland) waarbij gevraagd is om een inhoudelijke beoordeling van het plan. De gemeente is in overleg met de initiatiefnemer om hiervoor de benodigde aanvraagprocedure op te starten. Om dit plan succesvol te maken is het noodzakelijk om draagvlak te creëren bij de Provincie.

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 (recht van eerste koop). Inmiddels ligt er een concept koopovereenkomst die voldoet aan onze voorwaarden. Deze moet nog goed gekeurd worden door de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Vervolgens kan worden overgegaan tot aankoop. De bedoeling is om de locatie vervolgens via een tender aan te bieden aan een ontwikkelaar om deze te ontwikkelen (gelet op het Didam-arrest). Uitgangspunt is het 30/30/40 woningprogramma.

Planning:

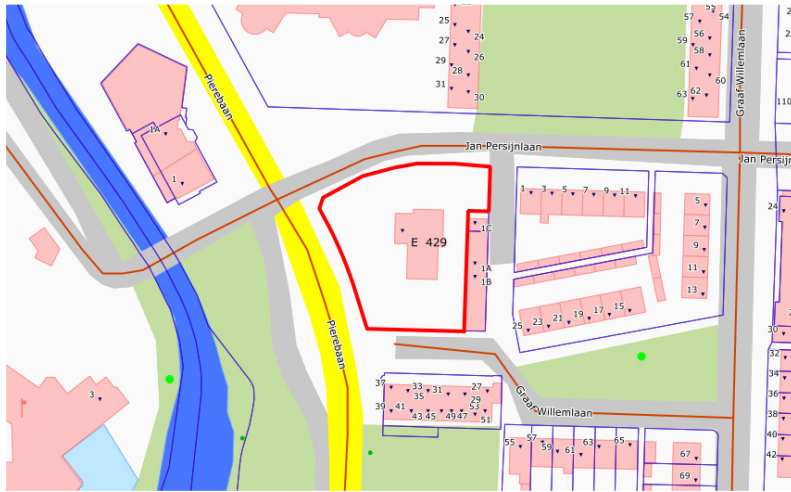
2e kwartaal 2025 goedkeuring AW

3e kwartaal 2025 aankoop locatie

4e kwartaal 2025/1e kwartaal 2026 tender

2e kwartaal 2026 start Kwaliteitsteam voor stedenbouwkundig ontwerp/beeldkwaliteitsplan

Garage Boom Globaal plangebied



Dorpsstraat IJpendam

Globaal plangebied



Waar:

Dorpsstraat 32 in IJpendam

Wat:

De initiatiefnemer heeft een bouwplan ontwikkeld voor een zestal woningen/ appartementen. Dit plan wordt nader uitgewerkt. De gemeente is in overleg met de ontwikkelaar voor de meest passende verdeling van woningtype en aantal op deze locatie.

Hoek Bernhardlaan/Pierebaan Monnickendam Globaal plangebied



Waar:

Hoek Bernhardlaan/Pierebaan Monnickendam naast Swaensborch

Wat:

Op de locatie staan nu kleinere aanleunwoningen die aan het einde van hun levensduur zijn.

Stand van zaken:

Woonzorg Nederland heeft in 2022 aangegeven een wens te hebben voor ontwikkeling van de locatie. Daarbij heeft het de voorkeur zorgwoningen te realiseren, waarbij zorg geleverd kan worden vanuit Swaensborch. Op dat moment is uit de toetsing op de haalbaarheid van het plan gebleken dat de locatie een beperking heeft om op eigen terrein te kunnen parkeren. Inmiddels heeft Woonzorg de samenwerking gezocht met een nieuwe kansrijke woningbouw locatie in de nabije omgeving. Dat is het terrein waar op dit moment KPN opstallen en een antenne mast heeft staan naast de opstandingskerk. De plannen worden nader uitgewerkt door de initiatiefnemer en worden in samenhang met elkaar beoordeeld, dit zodat voldaan kan worden aan de (parkeer)normen.

Pierebaan buslus Globaal plangebied



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 grondeigenaren is het bekend dat zij een ontwikkeling wensen. Daarnaast bevindt zich in het gebied de apotheek en huisartsenpost. Van de laatste is bekend dat de huidige huisvesting tegen haar grenzen aanloopt. Als gevolg van de diverse woningbouwontwikkelingen moet onderzocht worden hoe invulling gegeven kan worden aan de huisvesting van deze functie. Gezien de kansen en vraagstukken die er liggen in dit gebied wordt in samenwerking met Wooncompagnie beoordeeld op welke wijze invulling gegeven kan worden aan het gebied.

Voormalig trainingsveld SDOB

Globaal plangebied



Waar:

Van Disweg 18 (naast) in Broek in Waterland

Wat:

In december 2023 heeft de raad ingestemd met realisatie van een kunstgrasveld op het hoofdveld van SDOB. Daarmee komt het voormalig trainingsveld van SDOB vrij. Op 26 januari 2024 heeft Stichting Wooncompagnie en de gemeente een intentieovereenkomst ondertekend om gezamenlijk de mogelijkheden te onderzoeken voor het realiseren van een sociale woningbouwproject. Op dit moment ligt er een stedenbouwkundig verantwoord bouwplan. Dit plan wordt nader uitgewerkt, zodat het plan ook gedeeld kan worden met de omgeving. In het voorjaar wordt er een informatieavond georganiseerd voor geïnteresseerden.

Drs. J. van Disweg Globaal plangebied



Waar:

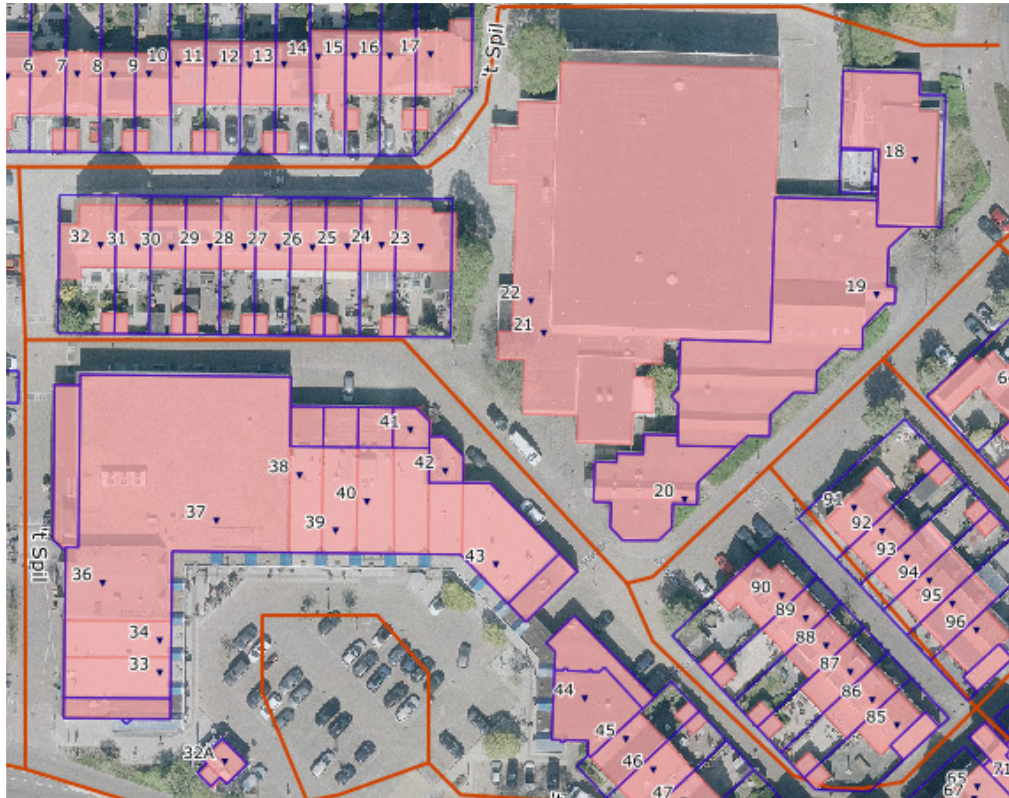
Van Disweg Broek in Waterland

Wat:

Provinciale staten heeft ingestemd met het wijzigen van begrenzing van MRA Landelijkgebied en Bijzonder Provinciaal Landschap. De begrenzing is inmiddels als zodanig ook aangepast in de Omgevingsverordening van de provincie Noord Holland. Het is aan de initiatiefnemer om een plan uit te werken wat past binnen de omgeving en de kaders die onze gemeente stelt aan woningbouw. Daarvoor hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de Wooncompagnie. Dit heeft als doel in de beginfase duidelijkheid te krijgen over het gewenste programma en passende sociale huurwoningen op de locatie. Zodra het stedenbouwkundig ontwerp wordt aangeleverd wordt het plan getoetst op haalbaarheid. Naar verwachting wordt het plan getoetst in het voorjaar van 2025.

T Spil

Globaal plangebied



Waar:

Sporthal en winkelcentrum 't Spil

Wat:

Nu de gemeenteraad heeft besloten om een nieuwe sporthal te bouwen, 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. Nu het besluit is genomen om een nieuwe sporthal te bouwen kan gestart worden met de planvorming voor 't Spil.

Jachthaven Marina en Lake Land Globaal plangebied



Waar:

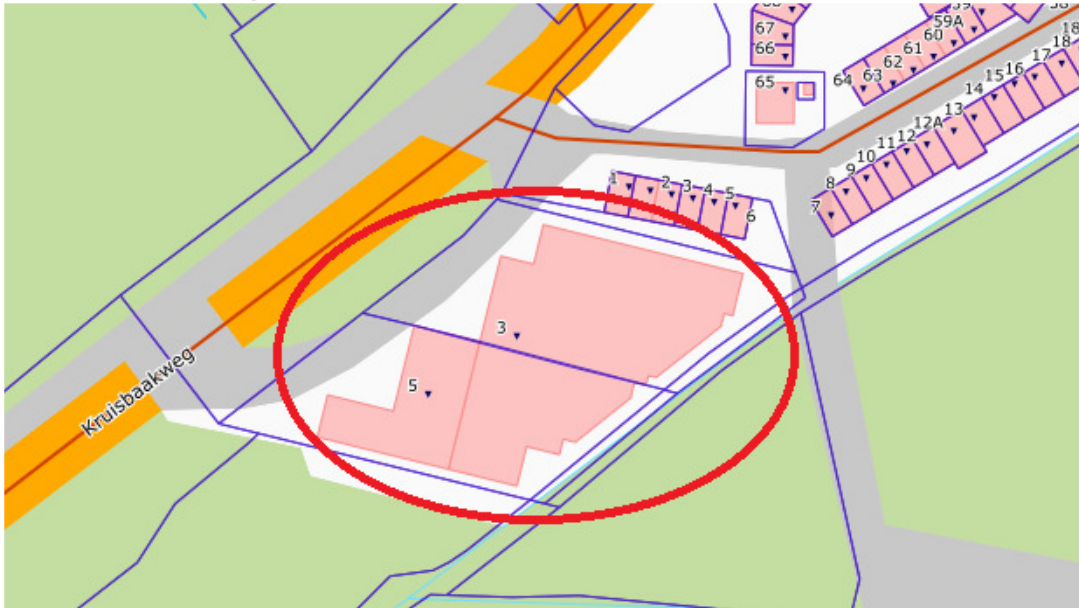
Jachthaven 1 in Monnickendam

Wat:

In augustus 2023 is het project behandeld in de Landelijke Versnellingstafel. In de versnelingstafel is besproken of en hoe versneld zou kunnen worden voor het project. In het voorjaar van 2024 heeft er op Rijks niveau diverse overleggen plaatsgevonden binnen de verschillende ministeries. Daarbij is bekeken welke aandachtspunten en overwegingen er zijn om een standpunt in te nemen over het project. Op 4 juli 2024 heeft het Rijk de gemeente en initiatiefnemer geïnformeerd over het feit dat er op dat moment geen mogelijkheden werden gezien om het voorliggende projectvoorstel verder te ontwikkelen. Deze conclusie is getrokken onder het kabinet Rutte IV. Het huidige kabinet ziet echter hernieuwde kansen voor het project met name op het gebied van water en bodem sturend bouwen.

In januari is een brief gezonden aan het Directoraat – generaal van Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Daarin is verzocht om een gesprek tussen ministerie, gemeente en initiatiefnemer om te bespreken onder welke randvoorwaarden het project wel haalbaar is.

Kruisbaakweg 3/5



Globaal plangebied

Waar:

Kruisbaakweg 3 en 5, bij de entree van Marken.

Wat:

Beide eigenaren wensen op termijn de huidige bebouwing te slopen en daarvoor 20 woningen te realiseren in verschillende categorieën.

Oude Zijds Burgwal (Philadelphia)

Globaal plangebied



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 gemaakt tussen Philadelphia en Wooncompagnie. Onderdeel van de afspraken is dat de bebouwing aan de Oude Zijds Burgwal beschikbaar blijft 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. Deze plannen zijn afhankelijk van de daadwerkelijke verhuizing van de activiteiten van Philadelphia naar het Galgeriet.

Plan Buurs Globaal plangebied

Waar

Hellingweg Broek in Waterland



Wat

De eigenaar van het terrein is voornemens de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar een andere locatie. Hierdoor komt het terrein vrij voor woningbouw. Het is aan de initiatiefnemer om een plan uit te werken dat past binnen de omgeving en de kaders die onze gemeente stelt aan woningbouw. Er zijn diverse plannen opgesteld door de initiatiefnemer. Echter voldeden deze niet aan de kaders welke werden gesteld aan parkeren. Ook was het plan stedenbouwkundig niet passend in de omgeving gezien de ervaringen die zijn opgedaan bij de Kebo locatie. Inmiddels is het parkeerbeleid aangepast dat geleid heeft tot een betere haalbaarheid van het plan. Het is aan de initiatiefnemer om een plan uit te werken dat past binnen de omgeving en de kaders die onze gemeente stelt aan woningbouw. Daarvoor hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de Wooncompagnie. Dit heeft als doel in de beginfase duidelijkheid te krijgen over het gewenste programma en passende sociale huurwoningen op de locatie

Beestenmarkt Globaal plangebied

Waar
Beestenmarkt 2 en 3 Monnickendam



Wat

De eigenaar van het terrein is voornemens de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te beëindigen. Hierdoor komt het terrein vrij voor woningbouw. Wij zien kansen voor een dergelijke ontwikkeling, met mogelijk ook opnieuw een plek voor andere bedrijvigheid op de locatie. Het is aan de initiatiefnemer om een plan uit te werken wat past binnen de omgeving en de kaders die onze gemeente stelt aan woningbouw.

Transformatie Hellingweg Globaal plangebied



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.

Boxenring

Globaal plangebied



Wat

De raad heeft regels vastgesteld met betrekking tot Collectief Particulier opdrachtgever schap (CPO). CPO is in de eerste plaats een vorm van opdrachtgeverschap, waarbij een collectief van gelijkgestemde particulieren met elkaar bepalen hoe en met welke partijen de (private) woningen worden gerealiseerd. Gezien het versnipperde eigendom op deze locatie denken wij dat er kansen liggen voor CPO ontwikkelingen. Daarbij zijn stedenbouwkundige inpassing en parkeren een belangrijk aandachtspunt. Het is aan eventuele initiatiefnemers om eventuele plannen uit te werken.

Bakkerij Gutter

Globaal plangebied



Waar

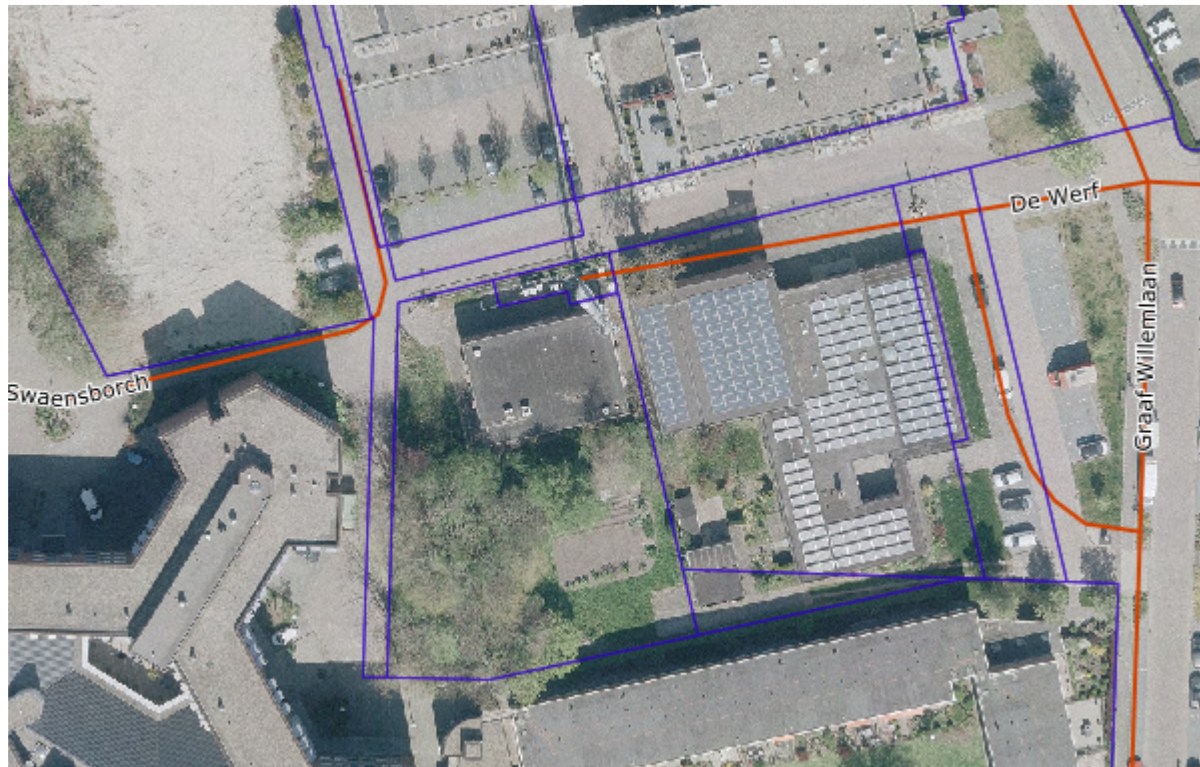
Oude Zijds Burgwal 25 te Monnickendam

Wat

De bedrijfsactiviteiten van de bakkerij zijn beëindigd. De eigenaar is voornemens om de locatie te (laten) ontwikkelen naar een woningbouw locatie. De gemeente acht een project haalbaar waarbij een programma gerealiseerd kan worden wat voldoet aan ons 30/30/40 beleid. De initiatiefnemer ziet belemmeringen bij de haalbaarheid van dit plan en wenst een ander programma wat een karakter heeft dat meer aansluit bij de vrij sector. De initiatiefnemer beraadt zich op de verdere uitwerking van het plan.

KPN locatie

Globaal plangebied



Waar

Bernhardlaan 25 te Monnickendam (achter opstandingskerk)

Wat

Het betreft de bedrijfslocatie/ technische ruimte van KPN. Met de realisatie van het glasvezelnetwerk in Monnickendam is de locatie, op termijn, niet langer nodig in de huidige vorm. De bestaande opstal is in de toekomst niet meer nodig. De ontwikkelaar heeft afspraken met KPN over de aankoop en het gebruik van de locatie. Er wordt hier kansen gezien voor woningbouw, al dan niet in combinatie met andere kansrijke woningbouwlocaties in het gebied.