

Meerjarenprogramma Woningbouw 2026 Januari 2026



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3.
2.	Woningbouwmarkt	3.
3.	Ontwikkeling van gemeentelijke gronden	4.
4.	Faciliterende woningbouwprojecten	11.
5.	Kansrijke woningbouwinitiatieven	15.

1. Inleiding

Voor u ligt het Meerjarenprogramma Woningbouw (MPW) 2026 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 gemeentegrondpositie 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 ongeveer 2100 woningen. Daarvan zijn ongeveer 1000 woningen harde plancapaciteit en ongeveer 1100 woningen zachte plancapaciteit.

2. Woningbouwmarkt

Deze paragraaf wordt normaliter gebaseerd op het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam. Dit onderzoek wordt eens per twee jaar uitgevoerd binnen de regio. Het vorige onderzoek dateert uit 2021 en is de basis geweest voor de marktanalyse in het MPW 2023. In het voorjaar van 2023 zijn ongeveer 200.000 huishoudens in de regio uitgenodigd een lijst met vragen over hun woonwensen, woonsituatie en woonomgeving in te vullen. Het wordt de vierde editie van het grote regionale woononderzoek. De resultaten van het onderzoek verwachten wij dit voorjaar. Op basis daarvan presenteren wij u de woningbouwmarkt analyse in het MPW 2027. Ook is er afgelopen jaar onderzoek uitgevoerd naar het voorzieningenniveau in relatie tot de woningbouwambitie. Daaruit is gebleken dat er voor een aantal functies behoefte is aan uitbreiding van de voorzieningen. Dit jaar wordt gekeken hoe hier invulling aan gegeven kan worden en op welke wijze dit geïntegreerd kan worden binnen de projecten of dat er op een andere wijze invulling gegeven kan worden.

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
Hoogkamplaan	50	2028	2030
Buslus	100	2029	2031
SDOB	24	2027	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 omgevingsvergunning voor de eerste fases van het project zijn verleend en onherroepelijk. Deze vergunningen voorzien in ongeveer 400 woningen/ appartementen en een supermarkt. De bouw voor het Hart van Gouwhaven is gestart en wordt tweede helft 2027 opgeleverd. De volgende fase (Havenzicht) komt in het voorjaar van dit jaar in de verkoop.

Planning:

[Gouwhaven | Nieuwbouw in Monnickendam](#)

Zie voor meer informatie:

[Gouwhaven | Nieuwbouw in Monnickendam](#)

Stiereveld

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:

Het project is in uitvoering. De eerste woningen zijn opgeleverd en worden bewoond.

Planning:

Q2 2027: alle woningen zijn opgeleverd en de openbare ruimte wordt overgedragen aan de gemeente

Zie voor meer informatie:

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

Sportcomplex Marken

impressie



Waar:

Terrein Sportcomplex Marken

Wat:

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

Stand van zaken:

De omgevingsvergunning voor het project is verleend en onherroepelijk. Het bouwterrein wordt nu voorbelast.

Planning:

Q2 2026: start heiwerkzaamheden

Q4 2027: oplevering van de woningen en overdracht van de openbare ruimte aan de Gemeente.

Zie voor meer informatie:

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

Hoogkamplaan 3 t/m 15 Marken

Plangrens/impressies



Waar:

Hoogkamplaan 3 t/m 15 Marken

Wat:

Ontwikkeling van ca. 50 a 60 woningen voor starters, senioren en vrije sector.

Stand van zaken:

Inmiddels is de grond met jongerenwoningen van Woonzorg verworven. Tevens wil Eveen aansluiten bij de woningontwikkeling met haar grond aan de overkant (geel). Met de Protestantse gemeente Marken vinden gesprekken plaats over mogelijke overname van het perceel waarop de Patmoskerk staat.

Planning:

Q1 2026: intentieovereenkomst Eveen

Q1/Q2 2026: taxaties Patmoskerk + gesprekken

Q3/Q4 2026: verkoopprocedure ontwikkeling

Q1 2027: koop-/projectontwikkelingsovereenkomst.

Q2/Q3/Q4 2027: bouwaanvraag + ruimtelijke procedure

Pierebaan buslus

Globaal plangebied

**Waar:**

Pierebaan in Monnickendam

Wat:

Ontwikkeling van ca. 100 woningen in het sociale segment zo mogelijk gecombineerd met 1^e lijns zorgfuncties, zoals huisartsen, fysio, apotheek etc.

Stand van zaken:

Momenteel vindt overleg plaats met Wooncompagnie over de invulling, ook t.a.v. de zorgfuncties en de parkeerbehoefte.

Planning:

Q1/Q2 2026: onderzoek naar de ontwikkeling, schetsontwerpen

Q3/Q4 2026: contractvorming en voorlopig ontwerp.

Voormalig trainingsveld SDOB

Globaal plangebied

**Waar:**

Van Disweg 18 (naast) in Broek in Waterland

Wat:

Realiseren van een woningbouwproject met 24 rug aan rug woningen.

Stand van zaken:

In december 2023 heeft de raad ingestemd met realisatie van een kunstgrasveld op het hoofdveld van SDOB. Daarmee is het voormalig trainingsveld van SDOB vrijgekomen. Stichting Wooncompagnie en de gemeente zijn een intentieovereenkomst overeengekomen om gezamenlijk de mogelijkheden te onderzoeken voor het realiseren van een sociaal 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.

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
Westerstraat	15	2026	2027
Kebo	21	2026	2027
Broekermeerdijk	7	2026	2028

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 definitieve omgevingsvergunning is op 14 mei 2025 afgegeven door de gemeente. Tot 1 juli 2025 was er de mogelijkheid om een beroepsschrift in te dienen. Daar heeft 1 bewoner van Marken gebruik van gemaakt. Op dit moment is nog niet bekend wanneer de rechtbank dit beroepsschrift zal behandelen.

Planning:

2026 behandeling beroepsprocedure (datum n.t.b.)

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:

De omgevingsvergunning voor de realisatie van het project is verleend en ligt ter inzage.

Planning:

Q2 2026: start verkoop

Q4 2026: start sloopwerkzaamheden en bouwrijp maken

Q1 2027: start bouwwerkzaamheden

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:

De omgevingsvergunning is in het derde kwartaal verleend, hier is echter beroep tegen aangetekend. Op dit moment is nog niet bekend wanneer de rechtbank dit beroepsschrift zal behandelen.

Planning:

2026 behandeling beroepsprocedure (datum n.t.b.)

Zie voor meer informatie:

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

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.

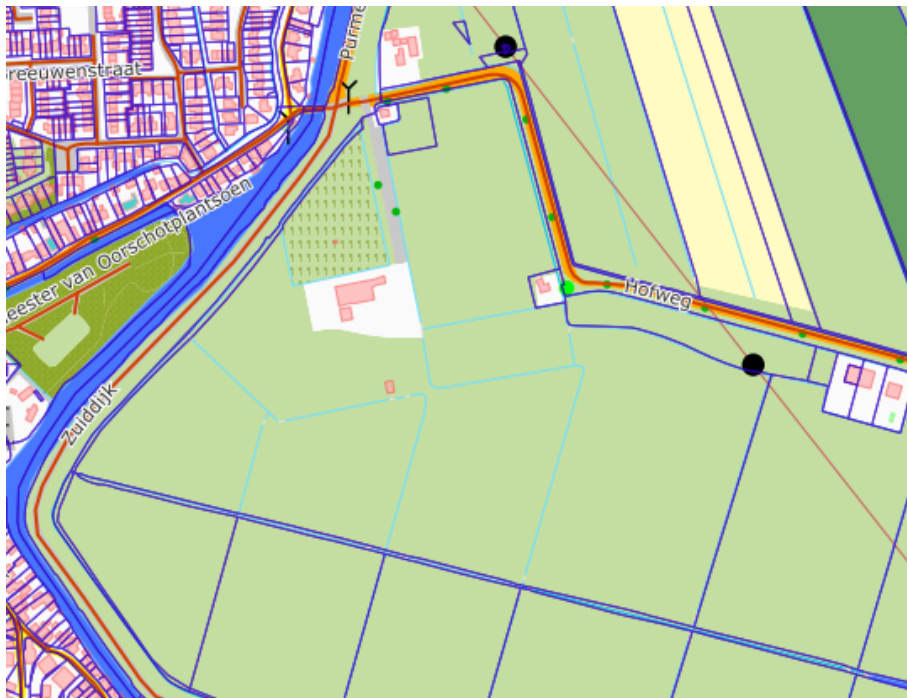
De initiatieven die in dit hoofdstuk worden genoemd verkeren allemaal in een verkennende fase of moeten nog nader worden onderzocht. Dat betekent dat gewerkt wordt met grove inschattingen van de mogelijkheden op de locaties. Omvang van project gebieden en mogelijke/ gewenst programma's kunnen pas gedurende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

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 en ook 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
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	
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.
KPN locatie	33	2025

Ilpenstein



Waar:

Hofweg in IJpendam

Wat:

Op deze locatie ligt een rijke historie. In de geschiedenis is op deze locatie een kasteel gevestigd geweest. De huidige eigenaren en ook initiatiefnemers willen dit kasteel in ere herstellen in samenhang met een woningbouw ontwikkeling van ongeveer 100 woningen.

Stand van zaken:

November 2025 heeft het college een verzoek tot maatwerk en/of ontheffing ingediend voor dit project bij de Provincie Noord-Holland. De provincie heeft in een brief aan het college van B&W op 9 december 2025 aangegeven dat zij verwachten in februari/ maart met een schriftelijke reactie te komen.

Planning:

Zie onderstaande link voor de meest actuele stukken met hierbij de toegezonden brief met verzoek tot maatwerk en/of ontheffing:

[Buitenplaats Ilpenstein Waterland - iBabs Publiekspitaal](#)

Overleek



Waar:

Overleek 19 (naast) in Monnickendam

Wat:

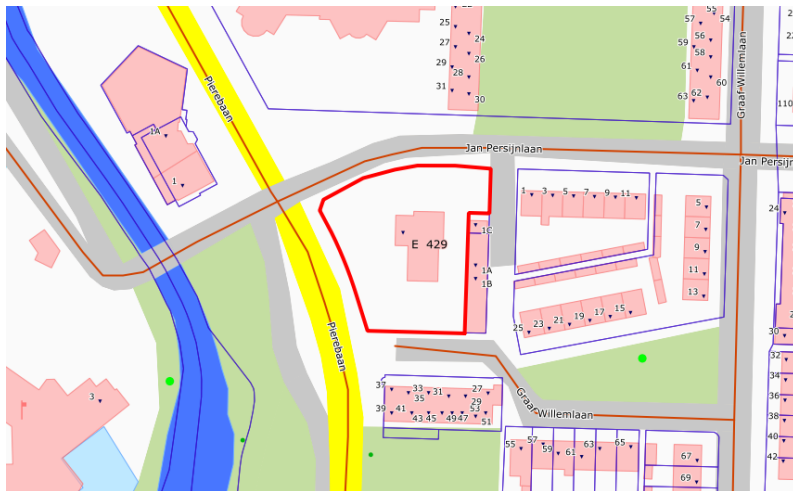
Dit betreft een kleinschalige ontwikkeling van 5 woningen in Overleek. In 2023 heeft een haalbaarheidsanalyse plaatsgevonden voor dit plan door extern bureau Mro.

Stand van zaken:

Op 3 september 2025 is er voor dit plan een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen. Na beoordeling van deze aanvraag heeft het college van burgemeester en wethouders de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Omgevingswet van toepassing verklaard. De aanvraag is in behandeling.

Garage Boom

Globaal plangebied

**Waar:**

Pierebaan 2 te Monnickendam

Wat:

Het realiseren van een appartementencomplex

Stand van zaken:

Er is een bouwplan in behandeling voor de realisatie van een appartementencomplex. Ondanks inspanningen en verschillende planaanpassingen heeft het nog niet geleid tot een bouwplan wat voldoet aan (beleids)kaders. De wens van de initiatiefnemer staat op gespannen voet met de stedenbouwkundige inpassing van het project op deze locatie en in relatie tot de omgeving. Om die reden is samen met de initiatiefnemer besloten om in kwaliteitsteam verband de kaders en mogelijkheden voor deze locatie verder te verkennen. Het streven is om in het voorjaar van 2026 een bouwplan te hebben wat voldoet aan de (beleids)kaders.

Dorpsstraat Ipendam

Globaal plangebied



Waar:

Dorpsstraat 32 in Ipendam

Wat:

De initiatiefnemer heeft een bouwplan ontwikkeld voor 5 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.

Drs. J. van Disweg

Globaal plangebied



Waar:

Van Disweg Broek in Waterland

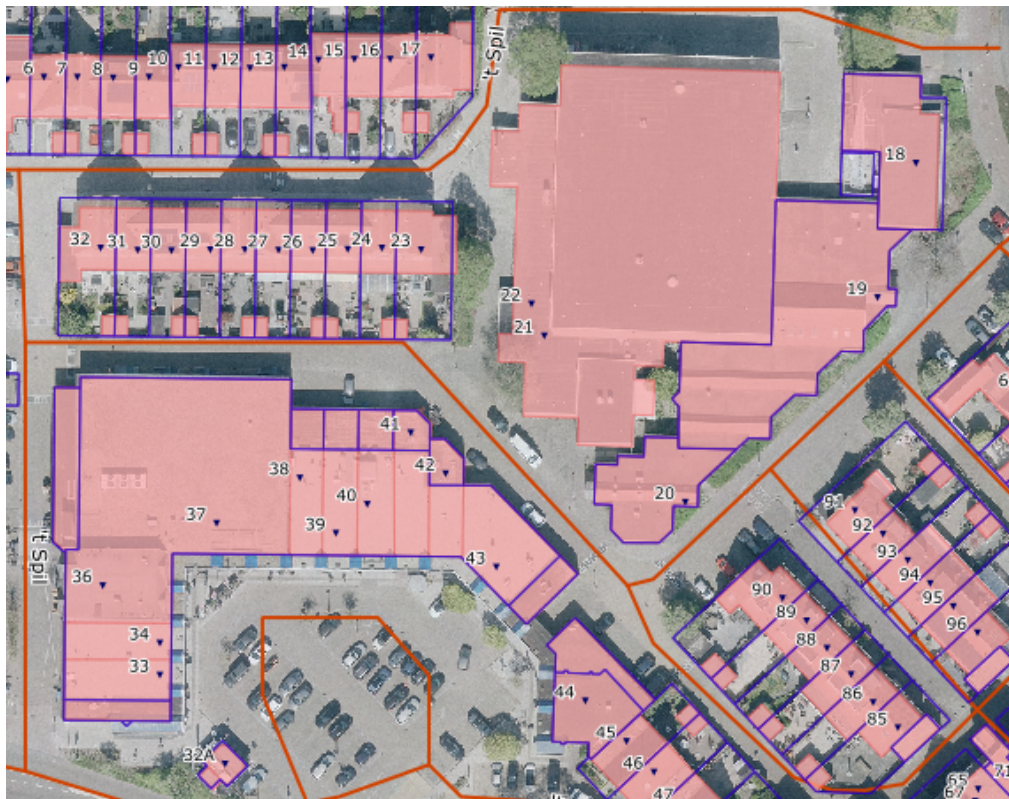
Wat:

Realiseren van een woningbouwproject met 18 woningen.

Stand van zaken:

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. In kwaliteitsteam verband wordt gewerkt aan de stedenbouwkundige kaders. Op dit moment werkt de initiatiefnemer aan de voorbereidingen om het bouwplan in te brengen in het kwaliteitsteam. Naar verwachting start het kwaliteitsteam in het voorjaar.

Globaal plangebied



Waar:

Sporthal en winkelcentrum 't Spil

Wat:

Realiseren van een woningbouwproject

Stand van zaken:

De gemeenteraad heeft besloten om een nieuwe sporthal te bouwen naast het gemeentehuis. Daardoor ontstaat er ruimte voor woningbouw op de huidige locatie van de sporthal. De komende periode worden de eerste stappen gezet om te bekijken wat de mogelijkheden zijn om de vrijgekomen ruimte te bebouwen en mogelijk een combinatie te maken met de wens vanuit de supermarkt en de winkeliers op 't Spil om te vernieuwen.

Jachthaven Marina en Lake Land

Globaal plangebied

**Waar:**

Jachthaven 1 in Monnickendam

Wat:

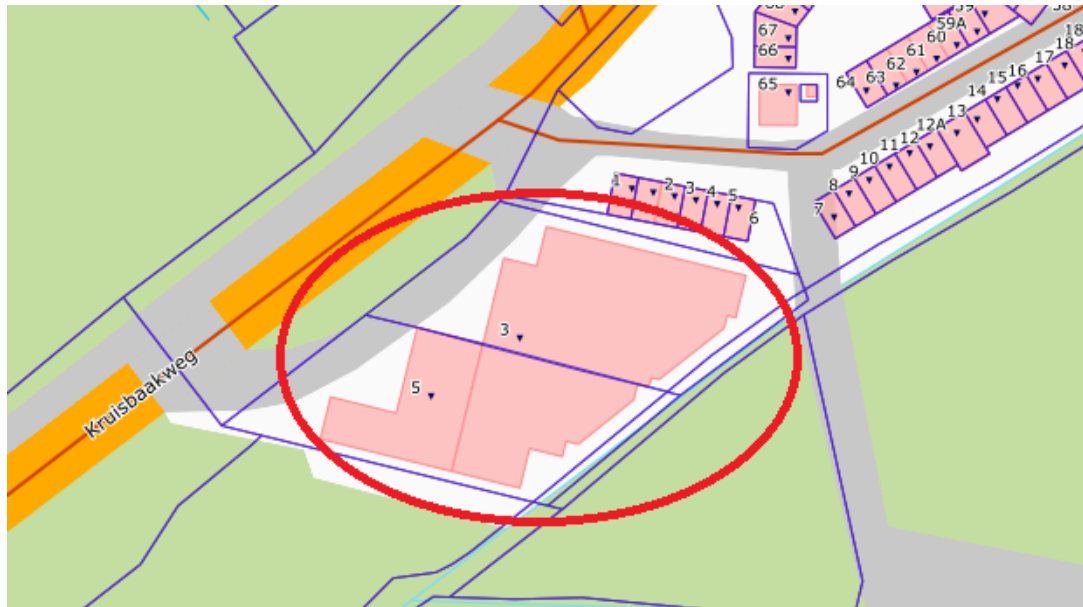
Realiseren van een gebiedsontwikkeling met circa 450 woningen

Stand van zaken:

In september 2025 is een werkbezoek georganiseerd waarbij het rijk door de gemeente en initiatiefnemer is geïnformeerd over de gebiedsontwikkeling. Het rijk heeft aangegeven dat gemeente een regierol moet innemen in de gebiedsontwikkeling. Om te bepalen of en op welke wijze de gemeente deze regierol op een verantwoorde wijze kan nemen zijn er vragen gesteld, zodat op basis van de beantwoording daarvan een standpunt kan worden ingenomen ten aanzien van deze regierol. Tot op heden ontbreekt de beantwoording op de vragen waardoor er nog geen standpunt over een eventuele regierol kan worden ingenomen. In februari vindt een volgend overleg plaats tussen gemeente en het rijk.

Kruisbaakweg 3/5

Globaal plangebied



Waar:

Kruisbaakweg 3 en 5, bij de entree van Marken.

Wat:

Realiseren van een woningbouwproject

Stand van zaken:

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 huursector. 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

Realiseren van woningbouw

Stand van zaken:

De eigenaar van het terrein is voornemens de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar een andere locatie. Hierdoor komt het terrein vrij voor woningbouw. De initiatiefnemer heeft in november 2025 een bouwplan ingediend. Deze wordt in behandeling genomen en getoetst aan de kaders en beleidsregels

Beestenmarkt

Globaal plangebied

Waar
Beestenmarkt 2 en 3 Monnickendam



Wat:
Realiseren van woningbouw met bedrijvigheid

Stand van zaken:

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. [OBJ]

Boxenring

Globaal plangebied

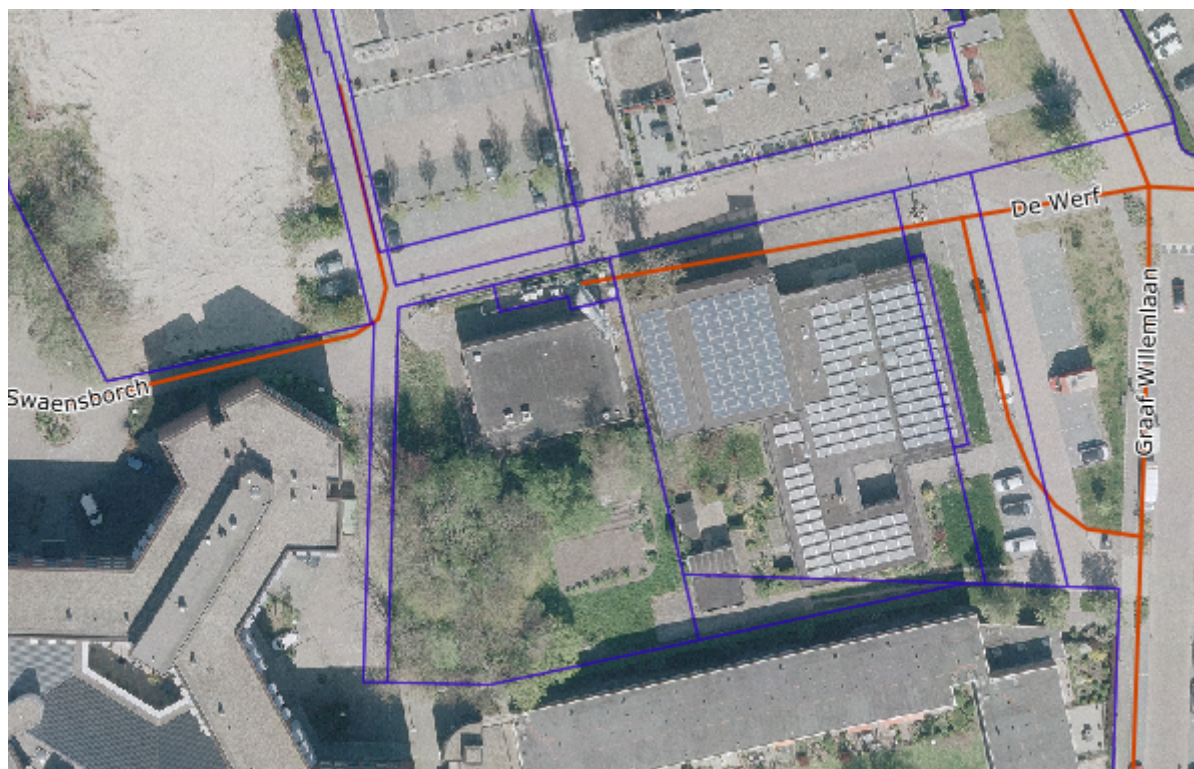


Wat

De raad heeft regels vastgesteld met betrekking tot Collectief Particulier opdrachtgeverschap (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.

KPN locatie

Globaal plangebied



Waar

Bernhardlaan 25 te Monnickendam (achter opstandingskerk)

Wat

Realiseren van een appartement complex

Stand van zaken:

De initiatiefnemer heeft verschillende wensen en ideeën met betrekking tot het ontwikkelen van deze locatie in samenhang met nabij gelegen andere kansrijke woningbouwlocaties. Echter heeft dit nog niet geleid tot een concreet (bouw)plan.