

Aan de leden van de gemeenteraad van Waterland

Betreft: informatie over plan Nieuw Monnickendam

Geachte leden,

9 februari 2023 heeft u ons in de gelegenheid gesteld ons plan voor de herontwikkeling van Marina Monnickendam en Lakeland te presenteren. Dank voor de positief- kritische reacties op het indicatieve plan Nieuw Monnickendam.

Vanwege de actualiteit van de bespreking van het Meerjarenprogramma Woningbouw in de gemeenteraad gaan wij in deze brief in op planvorming en planning van Nieuw Monnickendam. Daarnaast gaan wij nader in op enkele onderwerpen die tijdens en na de presentatie aan de orde kwamen.

1. Voorbereidende werkzaamheden en planning

Als initiatiefnemers bevestigen we dat wij zelf, voor eigen rekening en risico, voorbereidende werkzaamheden ter hand willen nemen, indien de gemeenteraad een positieve intentie uitspreekt over de gebiedsontwikkeling Nieuw Monnickendam. Uiteraard kan dit niet anders dan een globale intentie zijn, omdat veel aspecten nog nader uitgezocht en uitgewerkt moeten worden. En - bijvoorbeeld - overleg met bewoners en belanghebbenden, met het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (onder meer voor wijziging erfpachtcontract) en de provincie nog moet plaatsvinden.

Het gaat om de volgende voorbereidende werkzaamheden:

- uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken in het kader van de voorbereiding van het omgevingsplan
- opstelling van het concept-omgevingsplan zelf
- uitwerking van het stedenbouwkundig plan
- bijzondere aandacht voor waterveiligheidsaspecten en duurzame energievoorziening
- woningprogramma (zo nodig: aanvullend woningmarktonderzoek)
- planning van voorzieningen
- financieel-economische doorrekeningen; opstellen conceptgrondexploitatie
- opstelling concept anterieure overeenkomst

Als wij in het eerste kwartaal van 2023 met de voorbereidingen kunnen starten, zal - als het een beetje meezit – de inhoudelijke afronding van de werkzaamheden vallen in de eerste helft 2024. Daarna volgt onder meer bestuurlijk overleg, ambtelijke toetsing, vaststelling ontwerp-omgevingsplan en anterieure overeenkomst door b en w, zienswijzeprocedure en vaststelling van het omgevingsplan door de gemeentebestuur. Voor dit traject kan men minimaal een jaar uittrekken, met de afronding medio 2025.

In dit scenario zou de bouw dus in 2025 kunnen starten, met oplevering van de eerste woningen in 2026/2027. Als beroep bij de Raad van State wordt ingesteld tegen het omgevingsplan kan bij de planning anderhalf jaar worden opgeteld.

In het Meerjarenplan Woningbouw staat als startdatum voor de voorbereiding van Nieuw Monnickendam aangegeven: 2025. Daarmee schuift de hele planning dus twee jaar op en

komen de eerste woningen op zijn vroegst pas in 2028/2029 beschikbaar. Als beroep bij de Raad van State wordt ingesteld, komt daar anderhalf jaar bij.

Voor deze vertraging zien wij geen motief. Integendeel, want ook bij de afspraken over de opvang van de Oekraïners/statushouders is bewust voor een beperkte periode van twee jaar (met eventuele verlenging) gekozen met het oog op de gebiedsontwikkeling.

Wij zijn ons bewust van de beperkte beschikbare ambtelijke capaciteit bij de gemeente. Juist daarom willen wij veel voorbereiding in zelfwerkzaamheid uitvoeren, zodat wij het gemeentelijk apparaat professioneel kunnen 'ontzorgen'. Uiteraard zullen er bestuurlijke een ambtelijke terugkoppelingsmomenten moeten komen. Dat hoeft niet veel tijd te kosten als zaken goed zijn voorbereid. Ook zullen wij het college van b en w bij bepaalde overleggen willen betrekken voor het geven van bestuurlijke richting en voor ondersteuning bij overheidsinstanties.

Met het college stellen wij graag een totaal-planning met afstemmingsmomenten en taak- en rolverdeling op.

Niet alle nieuwe ontwikkelingen hoeven wat ons betreft op de afronding van de totaalplanning (onherroepelijk omgevingsplan) te wachten. Wij denken met name aan het plandeel 'drijvend wonen'. Wij willen daar graag eerder mee van start gaan.

Wat betreft de samenhang met het Galgeriet is volgens ons de beste werkwijze: zelfstandige planontwikkeling, met afstemming op inhoud en proces waar dat noodzakelijk is.

In de fase van de daadwerkelijke bouw kunnen de ontwikkelaars van Nieuw Monnickendam en Galgeriet afstemmen over de planning van de oplevering van de woningen. En daarnaast voorafgaande over de finetuning van - bijvoorbeeld - prijs en kwaliteit. Maar zover is Nieuw Monnickendam nog niet op dit moment.

2. Specifieke vragen

Wij gaan in op een aantal specifieke vragen die ons zijn gesteld.

Op Nieuw Monnickendam te realiseren voorzieningen. Als het gaat om de voorzieningen (van horeca tot een supermarkt en een kinderdagverblijf) hebben we al contact gelegd met een gespecialiseerd onderzoeksbureau om de behoefte aan voorzieningen in beeld te brengen. De onderzoeksvraag willen wij afstemmen met het college. De uitkomsten van dat onderzoek zullen we bespreken met vertegenwoordigers van de detailhandel en de gemeente.

Aandeel, locatie en doelgroep(-en) voor sociale huur- en koopwoningen. De in het coalitieakkoord genoemde verhouding 30% sociaal, 30% middelduur en 40% vrije sector hanteren we als uitgangspunt. Wij hebben al onderzoek laten doen naar de lokale en regionale woningbehoefte. In overleg met de gemeente en de nog te bepalen woningcorporatie zal een definitief beeld van het te realiseren aanbod naar type, prijs en kwaliteit worden vastgelegd.

Ook aan de mogelijkheid om jongeren te huisvesten schenken wij binnen de mogelijkheden van financiële haalbaarheid aandacht.

Wij onderzoeken of een deel van het programma drijvende woningen in de sociale huur kan

worden gerealiseerd. Ook hierover hebben we al contact gehad met een regionale woningcorporatie.

Kortom: gewenst programma en financiële haalbaarheid gaan wij dus nader onderzoeken.

Woningen op het Kleiperk. Over de uiteindelijke vorm van de bebouwing (hoogte, gevelwanden, dichtheid enzovoort) overleggen we met de stedenbouwkundige naar aanleiding van de door raadsleden gemaakte opmerkingen. Ook wij vinden dat de verschijningsvorm in uiterlijk, ritme en hoogte moet aansluiten op de bebouwing langs de Haringburgwal.

Parkeerdruk. Ook voor dit onderwerp geldt dat we een gespecialiseerd bureau zullen vragen onderzoek te doen naar het parkeren, autobewegingen enzovoort. Onderdeel van dat onderzoek zal zijn het gebruik van deelauto's.

Hoogte van de bebouwing op Nieuw Monnickendam. We gaan nu uit van over het algemeen drie lagen boven op het parkeerdek, met mogelijk enkele accenten die hoger zijn.

Fietsers- en voetgangersbrug. De hoogte, vorm en de plaats van de fietsers- en voetgangersbrug tussen Nieuw Monnickendam en de Haringburgwal zullen we zoveel mogelijk aanpassen aan de gemaakte opmerkingen.

Waar komt het aantal van 450 woningen vandaan? Het stedenbouwkundige plan van Sjoerd Soeters is gebaseerd op een optimale benutting van het schiereiland en het Kleiperk uitgaande van stedenbouwkundige randvoorwaarden als bouwhoogten, dichtheid, bezonning, bereikbaarheid, privacy en parkeren. Ook is het aantal woningen gerelateerd aan het te realiseren voorzieningenniveau (horeca, kinderdagverblijf). Tenslotte maakt de door de gemeente bepaalde verdeling 30-30-40 dat bij circa 450 woningen een evenwichtige verdeling tussen groepen bewoners kan ontstaan die ook financieel-economisch haalbaar is. De haalbaarheid vergt nader onderzoek.

Participatie, rol van de bevolking

Nieuw Monnickendam zal binnenkort het plan presenteren voor het brede publiek tijdens een informatiebijeenkomst. Gedurende het verdere ontwerpproces zullen omwonenden, belanghebbenden en toekomstige bewoners gevraagd worden hun inbreng te leveren.

Met vriendelijke groet,

De initiatiefnemers van Nieuw Monnickendam