Galgeriet BV
IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam
Postbus 51262
1007 EG Amsterdam
+31 (0)20 304 99 99
[redacted]
KVK 71185259
[redacted]

Aan het College van Burgemeester & Wethouders
van de Gemeente Waterland
Postbus 1000
1140 BA MONNICKENDAM

Datum
8 oktober 2024

Behandeld door
[redacted]

Telefoonnummer
[redacted]

Kenmerk
BS_2024340_PM

Onderwerp
Aanpassing op Beleidsregel parkeren Galgeriet

E-mail
[redacted]

Geacht College,

Middels dit schrijven verzoeken wij u de parkeernormen voor de ontwikkeling van het Galgeriet gelijk te maken aan de nieuw vastgestelde CROW normen die ook aan de basis staan van het algemene parkeerbeleid van de gemeente Waterland. Aanleiding voor dit verzoek is dat de parkeernormen voor het project Galgeriet een zeer grote druk legt op de financiële haalbaarheid en daarmee de start bouw van de verschillende deelplannen.

Voor de ontwikkeling van het Galgeriet is de “Beleidsregel Parkeren, en laden en lossen Galgeriet 2019” van toepassing. Deze beleidsregel wijkt af van het algemene parkeerbeleid van de gemeente Waterland.

De forse bouwkostenstijgingen van afgelopen jaren tezamen met de geotechnische eigenschappen van de ondergrond in het gebied (zeer slappe grondslag), maken het dat het bouwen van gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen op het Galgeriet zeer kostbaar zijn (ca. € 60.000,- tot € 65.000,- per plaats). De extreme kostenstijgingen en geringe opbrengststijgingen waren destijds niet voorzien bij het opstellen van de gemeentelijke (vastgoed)exploitaties die als basis dienden voor het bepalen van de verkoopprijs van de gemeentegrond aan Galgeriet BV en om de haalbaarheid van het project te beoordelen. Dit alles legt momenteel een grote druk op de financiële haalbaarheid en daarmee de voortgang van de bouwplannen.

Tevens heeft Intermaris aangegeven niet bereid te zijn om parkeerplaatsen af te nemen voor haar huurwoningen. De kosten van gebouwde parkeerplaatsen zijn voor hen niet rond te rekenen, en zij accepteren dat bewoners van sociale huurwoningen geen beschikking over een eigen parkeerplaats hebben. Galgeriet BV kan deze plaatsen niet zomaar doorschuiven naar de koopwoningen. De kosten voor parkeren worden dan afgewenteld op de kopers van een woning met gevolgen voor de betaalbaarheid en daarmee de verkoopbaarheid en haalbaarheid.

Gezien bovenstaande problematiek heeft Galgeriet BV aan Goudappel gevraagd om de parkeernormering nog eens goed tegen het licht te houden. Sinds 2021 zijn namelijk een aantal zaken gewijzigd. Zo zijn recent de nieuwe CROW parkeerkencijfers 2024 gepubliceerd. Met name voor woningen zijn hierin nieuwe inzichten opgenomen. Ook is het functieprogramma voor Galgeriet gewijzigd, waardoor meer woningen in het sociale/betaalbare segment vallen (50% vereist vanuit de WBI-subsidie).

projectontwikkeling GALGERIET BV

Kenmerk
BS_2024340_PM

Tevens stelt Goudappel dat de stedelijkheidsgraad van Galgeriet eigenlijk niet klopt. De classificatie ‘weinig stedelijk’ heeft betrekking op het oude gebruik. Na herontwikkeling valt Galgeriet aan te merken als ‘matig stedelijk’. Dit heeft effect op de acceptabele parkeernormen.

In de bijlage bij deze brief heeft Goudappel de gevolgen van de gewijzigde CROW normen (t.o.v. uitgangpunten REOK) voor deelfase 1, 2 en 3 van het Galgeriet inzichtelijk gemaakt. Ook de gevolgen voor het gehele plan (fase 1 t/m 5) zijn doorgerekend. De uitkomsten voor fase 1, 2 en 3 laten zien, dat met de gewijzigde CROW kencijfers een forse besparing op het aantal benodigde parkeerplaatsen mogelijk is.

Wij doen een nadrukkelijk verzoek op verlaging van de parkeernormen, hetgeen de kansen op realisatie van het Galgeriet zal bevorderen. Wij willen benadrukken dat de uitkomsten van dit overleg geen gevolgen heeft voor de start van Deelfase 2. Wij starten naar verwachting nog dit jaar/begin volgend jaar met de bouw van Deelfase 2. Voor de spoedige aanvang van de vervolgfases is aanpassing van de parkeernorm naar een acceptabel en onderbouwd niveau dat voldoende plekken - maar geen nodeloze overmaat - in deze nieuwe woonwijk bewerkstelligt, van cruciaal belang.

Met vriendelijke groet,
Namens Projectontwikkeling Galgeriet BV

Signed by: P. M. van Oeveren <p.oeveren@bpd.nl>
10/10/2024 10:22:41 CEST

[redacted]

Bijlage: memo aanvullend parkeeronderzoek Galgeriet o.b.v. nieuwe CROW kencijfers