

Geacht college en raadsleden,

Graag informeren wij u over de stand van zaken herontwikkeling Pierebaan 2, garage Boom.

Onlangs hebben wij via de media vernomen dat er extra budget wordt vrij gemaakt voor het sneller behandelen van dit project vanuit de gemeente, daar zijn we blij mee.

Ook staat er in de media dat de raad vindt dat er te weinig informatie richting de raad komt over dit project. Daarom deze nieuwsbrief. Dat zullen we in de toekomst vaker gaan doen om er zeker van te zijn dat de raad voldoende is geïnformeerd over de stand van zaken.

De mogelijke herontwikkeling van garage Boom is al decennia gaande. Er zijn al vele plannen gemaakt maar dat is nooit echt van de grond gekomen. Een belangrijke reden daarvoor is de bedrijfsvoering van garage Boom. De eigenaren van het garagebedrijf kunnen stoppen met het bedrijf als er voldoende geld wordt gegenereerd met de herontwikkeling. Zo niet, dan zou het garagebedrijf elders moeten worden voortgezet. Die ruimte biedt de gemeente Waterland helaas niet om te verplaatsen.

Op 26 juni 2023 hebben wij een plan ingediend bij de gemeente voor 68 nieuwbouwappartementen. Zes bouwlagen met parkeren onder het gebouw op maaiveld. (Een parkeergarage is te duur, net als bij de nieuwe sporthal).

Waarom 68 appartementen:

- Met een plan van 68 appartementen kan garage Boom de bedrijfsvoering stopzetten
- Er is grote behoefte aan woningen in Waterland
- De locatie is echt uniek voor woningbouw door alle voorzieningen in de buurt: gemeentehuis, bushalte, apotheek, huisartsen, verzorgingshuis, scholen, supermarkt, bibliotheek, zwembad, sportscholen, speeltuin, kerken, park en het centrum op loopafstand

Waarom hoger bouwen:

De meerderheid in Nederland wil niet dat er in het groen wordt gebouwd, dat betekent dat we binnenstedelijk moeten bouwen. Als we iets willen doen aan de woningnood dan kunnen beter hoger bouwen dan lager bouwen. Als we nu lager bouwen dan moeten we over 10 jaar misschien wel in het groen gaan bouwen omdat het binnenstedelijk niet meer kan. Dus nu geen kansen laten lopen. Door de ligging op de hoek, nabij het middengebied tussen de Oranjewijk en de Markgouw met het gemeentehuis, sporthal, de hoed, de ontwikkeling buslus en Swaeansborch zijn er kansen om wat moois te ontwikkelen op de locatie Pierebaan 2.

5 december 2023 is het plan besproken met de stedenbouwkundige (mRO) van de gemeente. De conclusie van de stedenbouwkundige luidde:

- De plek heeft een behoorlijke draagkracht voor een fors bouwvolume
- De hoogte van zes lagen is acceptabel aan de Pierebaan en Jan Persijnlaan, maar de oostgevel wordt gesuggereerd iets lager de bouwen

Tot 1 oktober 2024 heeft de ontwikkeling stil gestaan in afwachting op het nieuwe parkeerbeleid. Na ontvangst van het nieuwe parkeerbeleid is het plan aangepast naar 62 appartementen waarbij het parkeren op eigen terrein is ingevuld en de suggestie van de stedenbouwkundige is verwerkt.

Op 3 december 2024 is de woonzorgvisie besproken. Afsgesproken is om reguliere levensloopbestendige appartementen te bouwen omdat daar conform de woonzorgvisie de grootste behoefte aan is. Uiteraard conform het beleid 30-30-40.

Op 10 december 2024 heeft de stedenbouwkundige (mRO) geconcludeerd: stedenbouwkundig verantwoord

Op 3 maart 2025 is de eerste welstandbehandeling geweest. De bevindingen van de welstand:

- Relatief grote hoogte
- De commissie mist een stedenbouwkundig onderzoek en onderbouwing die onomstotelijk aantoonst dat voorliggend voorstel de beste invulling is van deze locatie is.
- Minder blij met parkeren onder het gebouw op maaiveld → niet aantrekkelijke plint
- Onvoldoende aansluiting met de omliggende bebouwing

Op basis van het welstandsadvies hebben wij Sweco stedenbouwkundig bureau gevraagd om het plan te voorzien van een stedenbouwkundige visie. Sweco heeft de locatie bestudeerd en geanalyseerd en daaruit is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Resultaat: bouwen met een kleinere footprint op meer afstand van de bestaande bebouwing en acht bouwlagen hoog.

De nieuwe stedenbouwkundige visie van Sweco is op 15 juli 2025 beoordeeld door stedenbouwkundige mRO. Conclusie:

- Het bouwvolume is hoger en forser dan bestaande volumes in de omgeving. Met zorg voor de vormgeving en omgeving kan dit evenwel een aanzet vormen voor de verdichtingsopgave in de omgeving en een boost voor nieuwe ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
- Bovenstaande in acht nemend, oordelen wij dat het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Op 18 augustus 2025 is het plan van Sweco in de welstand behandeld.

Advies: negatief

In september en oktober is in overleg met de gemeente besloten om een kwaliteitsteam te gaan starten. Met name omdat de welstand en eigenlijk ook de stedenbouwkundige mRO van de gemeente geen houvast hebben voor advies door het ontbreken van kaders voor stedelijke verdichting in Monnickendam. De gemeente heeft daar geen kaders voor en die gaan er ook niet komen op korte termijn.

Zo'n kwaliteitsteam bestaande uit een stedenbouwkundige, de initiatiefnemer, de architect, twee afgevaardigden van de welstand en de projectleider van de gemeente heeft eerder goed gewerkt bij plan KEBO en plan Marken.

Op 10 november 2025 is de welstand geïnformeerd over het besluit kwaliteitsteam en gevraagd om twee afgevaardigden.

Vervolgens is Sweco in samenwerking met de initiatiefnemer en de architect aan de slag gegaan voor het kwaliteitsteam. Op 20 januari 2026 is de werkgroep kwaliteitsteam voor de eerste keer samengekomen. Op 3 februari was het eerste overleg met het voltallige kwaliteitsteam.

Momenteel vindt er een uitwerking plaats door Sweco. Op 24 maart is het eerstvolgende overleg kwaliteitsteam.

Wat is de prognoseplanning voor de toekomst:

Maart-mei 2026	kwaliteitsteam t/m uitwerking gereed
Mei 2026	welstandbehandeling

→ *De verwachting is dat de welstand niet direct een akkoord geeft omdat zij tegenwoordig meer toetsen aan de perfecte eisen van welstand dan aan de redelijke eisen van welstand*

Juni-juli 2026	bijstellen plan
Juli 2026	welstandsbehandeling

→ *Stel na een akkoord van de welstand*

September 2026	informatieronde aan de omwonenden / belanghebbenden
Sept-dec 2026	anterieure overeenkomst gemeente-ontwikkelaar

Nov 26-jan 27	uitwerken voorlopig ontwerp onderzoeken, planschade-analyse, ecologie, etc
Februari 2027	welstandbehandeling
Maart-juni 2027	uitwerken definitief ontwerp tot aanvraag klaar
Maart-juni 2027	opmaak ruimtelijke onderbouwing ETFAL
Juni 2027	aanvraag omgevingsvergunning ruimtelijk deel
Juni-september	proceduretijd
Juni-september	uitwerken technische deel
Oktober 2027	ontvangst omgevingsvergunning ruimtelijk deel + aanvraag technische deel
Oktober-dec 2027	proceduretijd
Januari 2028	ontvangst omgevingsvergunning
Q1 2028	verkoop
Q2 2028	voorbereiding bouw
Medio 2028	start sloop + bouw

BOON projectontwikkeling

06 – 