

0. **Beleidsstandpunt WaterlandNatuurlijk over het Galgeriet**

Nu het Stadsdebat over het Galgeriet heeft plaats gevonden, is het tijd voor de politiek om tot standpunten te komen over hoe het Galgeriet tot woonwijk moet worden. WaterlandNatuurlijk komt nu met zijn visie, om effectief mee te kunnen doen in dat gesprek.

1. **Project Galgeriet moet voort en werken in 3 fases is uitgangspunt**

De gemeenteraad van Waterland is unaniem voorstander van de ontwikkeling van het Galgeriet tot een volwaardige wijk. De raad gaat het de komende maanden nog hebben over stedenbouwkundige eisen, bestemmingsplan en grondexploitatie. Werken in 3 fases bij het tot stand brengen van de wijk betekent enerzijds dat de ontwikkeling overzichtelijk blijft en anderzijds dat er niet te vaak en in te veel detail bestuurlijke drukte ontstaat. Ook dient tenminste per fase een afrekening opmaken en afwerken het belang van de gemeente. Streven naar ruim 600 woningen is ok, mits dat gebeurt binnen de hierna genoemde voorwaarden. Daarbij telt, dat het volgens het college gaat om rond 580 woningen, met voorts rond de 40 kleinere units voor jongerenwoningen.

2. **Fase 1: 40% sociaal en 10% sociaal plus**

De gemeente moet in het contact met de commerciële partners stevig waarborgen, dat de sociale woondoelstellingen ook worden gehaald. Eerst met een lager percentage sociaal werken is niet in het belang van de bewoners, die met reden urgentie ervaren bij het tot stand komen van sociale bouw. In fase 1 moet de gemeente daarom wat “strenger” zijn en niet de gebruikelijke “30 sociaal en 10 sociaal plus (30/10)” claimen, maar wat hoger gaan zitten: 40/10. Later is dan wat duurdere bouw mogelijk, omdat de 30/10 norm voor het totale gebied geldt. Aannemers die vertrouwen hebben in het project kunnen daar geen bezwaar tegen maken.

3. **Benutting instrument “sociale erfpacht” om sociale woningen ook sociaal te houden**

Van andere gemeenten valt te leren hoe er voor te zorgen, dat sociale woningen niet al te makkelijk door verkoop aan hun bestemming worden onttrokken. De fracties van PvdA, VVD en WaterlandNatuurlijk hebben daarvoor het voorstel gedaan gemeentelijke grond in erfpacht uit te geven om op te bouwen. Dat maakt het mogelijk om via de heffing van erfpacht mensen die niet (meer) aantonen over een voldoende bescheiden inkomen te beschikken, te ontmoedigen in zo een woning te komen of blijven. WN meent, dat dit instrument en/of een ander overtuigend middel moet worden ingezet om het ontstaan van scheef wonen tegen te gaan en de woningen sociaal te houden. Eenvoudige “kettingbedingen” volstaan niet.

4. **Geen hotel, wel jongerenwoningen**

Aan een hotel op het Galgeriet is volgens WaterlandNatuurlijk geen behoefte. Dat te meer, nu de gemeente zich inzet voor de ontwikkeling van het Mirror Hotel op het Hemmeland. Een project dat overigens al jaren lijdt onder gebrek aan bestuurlijke slagvaardigheid. Een dergelijk type gebouw op het Galgeriet zou zich beter lenen voor jongerenwoningen: sowieso een prioriteit.

5. **Supermarkt: maximaal 1200 vierkante meter**

Het vestigen van een supermarkt in deze wijk is redelijk. En dat bouwt ook voort op wat de gemeente daar – na heel veel gedoe – over heeft gezegd. De omvang ervan kan 1200 vierkante

totaal meter zijn; vloeroppervlak inclusief de muren. Dat maakt een stevige vestiging mogelijk, maar brengt tevens een gezonde grens aan in de hoeveelheid oppervlak die aan woningbouw moet worden onttrokken. Voor de winkel zelf en de parkeerruimte. Iets wat er nog meer toe doet, als de bouwhoogte binnen redelijke perken wordt gehouden. Ook blijven de verkeersbewegingen dan wat geringer in aantal dan bij een grotere winkel.

6. Ruimte voor wijkleven en cultuur

Er ontstaat een volwaardige wijk. Dat legitimeert ook het scheppen van een ruimte met het karakter van iets als een dorps huis en cultureel centrum. Dat ook voor koor –en verenigingsleven: men denke aan Con Brio en bijvoorbeeld toneelverenigingen.

7. Aansluiting bij het stadsbeeld van Monnickendam

In de presentaties door het College van B&W is de indruk gewekt, dat op zaken als aanzicht door steensoorten/bouwmaterialen, kleurgebruik, groenvoorziening, variatie in bouwhoogtes en type bouwwerken (verfijnder, meer robuust), relatie met het water, zichtlijnen en verkeersbewegingen, een goede focus bestaat. Ook wordt gepoogd om de visuele aansluiting met de rest van Monnickendam passend te maken. Daar zal de gemeente strak op moeten sturen. Dit betekent onder meer, dat de maximale bouwhoogte geen 27 meter mag worden. 18 meter (6 verdiepingen of 5 plus een kap) is voldoende. Een “Almere-aanzicht” vanaf land of water past niet bij Monnickendam. De maximale hoogte mag wat WaterlandNatuurlijk betreft op een viertal plaatsen ontstaan, en dan niet aan de kant van het Prooyen. En wel als accent in een gevarieerd aanzicht.

8. Gasloos bouwen en benutting van de warmte van het water rondom, alsmede van zonnepanelen

Een modern Waterland benut waar mogelijk technologie die de duurzaamheid dient.

9. Reële verdeling opbrengst tussen ontwikkelaars en gemeente; geen “zakken vulproject” voor wie dan ook

De inwoners van Waterland zullen zeker in de bouwperiode voor wat hinder verdraagzaam moeten zijn. Dat is beter uit te leggen met een passende opbrengst voor de gemeenschap. En die ontstaat bij gezond tegenspel ten opzichte van de commerciële partijen.

10. Geen verdere risico acceptatie door de gemeente; de bestaande en forse kredieten die de Raad tot en met oktober 2018 beschikbaar stelde zijn het kader

Dit uitgangspunt betreft financiële discipline. De gemeente moet – zeker nu – op zijn geld passen en geen verdere risico's nemen.

11. Het Hemmeland blijft verder in tact

Bij het circusterrein blijft in de komende jaren tegen de dijk wel plaatsing van de milieustraat denkbaar.