

concept locatie onderzoek tijdelijk woningbouw



Inleiding

In het collegeprogramma 2022-2026 heeft het college wonen als speerpunt aangewezen.

Naast het realiseren van 2000 structurele woningen is aangegeven dat de mogelijkheden worden verkend voor het realiseren van minimaal 100 tijdelijke woningen. Het doel van deze woningen is om tijdens de voorbereiding/ realisatie van de structurele voorraad enige verlichting op de markt te verzorgen. Om dit te realiseren is ter voorbereiding een locatie onderzoek uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar locaties die zogenaamd ‘binnenstedelijk’ zijn gesitueerd.

Het locatie onderzoek onderscheid zich in twee onderdelen:

1. Projecten/ kansrijke locaties op Meerjaren programma wonen (MPW) 2023
2. Eigen gronden (groen/ parkeren/ enz)

1. Projecten op Meerjaren programma wonen (MPW) 2023

Vanuit onder andere het rijk wordt geadviseerd om in eerste instantie te kijken naar locaties waar aan de randen van projecten tijdelijke woningen gerealiseerd kunnen worden. Dat heeft diverse voordelen. De belangrijkste is dat de omgeving over het algemeen al rekening houdt met een toevoeging van woningen. Bovendien kan er eenvoudig doorstroming plaatsvinden vanuit de tijdelijke woningen naar de definitieve woningen.

Wij hebben dan ook in eerste instantie gekeken naar de projecten welke zijn opgenomen in het MPW 2023. Hierbij moet de conclusie worden getrokken dan in feite geen enkele project zich goed leent voor de opgave. De belangrijkste redenen op een rij:

- het project is in uitvoering;
- de locatie wordt (op korte termijn) voorbereid voor de start van de bouw;
- de locatie is bezet door bestaande opstallen of in gebruik voor andere functies;

2. Eigen gronden (groen/ parkeren/ enz)

Er is gezocht naar terreinen met een substantiële omvang. Daarom is in eerste instantie gekeken naar de bestaande parkeerterreinen, groene locaties en locaties die op dit moment een andere functie vervullen waarvoor elders in de kern een alternatief voor gezocht kan worden. In de tabel hieronder worden deze locaties weergegeven:

kern	locatie	Oppervlakte perceel	Geschat aantal	
Monnickendam	Nieuwpoortslaan	Ca 4500 m2	30	
Monnickendam	Sportpark Markgouw	Ca 2000 m2	25	
Monnickendam	Verwondering (schoolplein)	Ca 1500 m2	20	
Marken	Voormalige gemeentewerf	Ca 500m2	10	
Ilpendam	Voormalig sportterrein	Ca 6500m2	50	

Locaties nader toegelicht

Nieuwpoortslaan (Monnickendam)

- De locatie is gelegen aan de rand van Monnickendam;
- Grenst aan de bestaande infrastructuur maar sluit niet direct aan;
- De locatie heeft een groot oppervlakte maar een ongelukkige vorm waardoor een goede inrichting uitdagingen met zich mee brengt en zal leiden tot minder woningen;
- In beginsel moet het parkeren binnen de locatie worden gerealiseerd, er wordt onderzocht of er een meekoppelkans is met de bestaande parkeervoorziening.
- Gaat mogelijk ten koste van groen/ bomen, wat het aanzicht van Monnickendam aantast;
- Ontneemt uitzicht van de tegenoverliggende woningen wat naar verwachting tot bezwaren zal leiden.



Sportpark Markgouw (Monnickendam)

- De locatie is centraal gelegen in Monnickendam;
- De locatie ligt op loopafstand van voorzieningen zoals winkels, zorg en openbaar vervoer;
- De locatie heeft voldoende oppervlakte om een substantieel aantal woningen te realiseren;
- De bestaande parkeervoorzieningen kunnen voorzien in de behoefte waarbij een aanvaardbare parkeerdruk voor de omgeving aan de orde is.
- Op basis van de recent gerealiseerd tijdelijke woningbouw in de omgeving verwachte wij geen grote bezwaren tegen tijdelijke woningbouw.



Verwondering (Monnickendam)

- *Na sloop van de school komt deze locatie op korte termijn vrij.*
- *De locatie is onderzocht voor definitieve woningbouw waarbij naar schatting ruimte is voor circa 10 starterswoningen, onder voorwaarde van goede stedenbouwkundige inpassing en voldoende parkeren;*
- *Het terrein is beperkt qua omvang als een combinatie van parkeren en wonen op hetzelfde terrein gefaciliteerd moet worden.*
- *In de directe omgeving is geen ruimte om extra parkeren te realiseren. Wat betekent dat het parkeren gerealiseerd moet worden binnen het plangebied.*
- *Vanuit de omgeving waren er bezwaren tegen de school en ook de invulling van het perceel wat vrij valt als de school wordt gesloopt. De verwachting is dat deze bezwaren ook aan de orde zijn indien er ook nog tijdelijke woningen worden toegevoegd.*



Voormalige gemeentewerf (Marken)

- *Het perceel betreft de voormalige gemeentewerf van Marken. Op het terrein zijn op dit moment nog functie aanwezig, waaronder inzameling snoeiafval en schaft ruimte voor personeel. In overleg moet onderzocht worden of deze elders worden gefaciliteerd.*
- *Het perceel is beperkt qua omvang waardoor er geen grote aantallen woningen gerealiseerd kunnen worden. Het parkeren dient gerealiseerd te worden binnen het plangebied.*



Voormalige sportterrein (Ilpendam)

- *Qua oppervlakte en vorm biedt dit terrein de meeste kansen.*
- *Het terrein grenst niet aan de bestaande infrastructuur, in feite is het weiland.*
- *Ontsluiting van het terrein moet in alle gevallen plaatsvinden over het terrein van derden, Hier zijn obv eerste inschattingen fysiek wel mogelijkheden voor. Echter zijn we hiervoor afhankelijk van de grondgeigenaar.*
- *De locatie ligt op gronden welke lokaal bekend zijn als 'Ilpendam Noord'. Het college heeft afgesproken dat er behoudens twee specifiek benoemde locaties in principe niet gebouwd wordt in het landelijk gebied.*
- *De locatie heeft de bestemming Sport. Het is daarmee een stedelijke functie waar woningbouw gerealiseerd kan worden.*
- *Ilpendam heeft beperkte harde plancapaciteit en loopt daarmee achter op andere kernen.*



Samenvatting

In feite zijn er vijf locaties die qua oppervlakte van dusdanige omvang zijn dat er tijdelijke woningbouw kan worden gerealiseerd. In alle gevallen zal dat beperkt zijn en niet in de buurt komen van de minimaal 100 woningen zoals vastgelegd in het college programma.

De locatie in Ilpendam is qua oppervlakte en vorm het meest geschikt. Echter ligt het qua ontsluiting niet gunstig en zijn we bovendien afhankelijk van derde, waaronder een grondeigenaar en het HHNK. Bovendien is de locatie gelegen in landelijk gebied waarover is afgesproken dat daar in principe geen woningbouw plaatsvindt.

De locatie bij de Verwondering is qua omvang het meest beperkt van de vijf locaties. De locatie is gesitueerd midden in de woonwijk aan het einde van de bestaande infrastructuur. De omgeving ervaart bovenmatig verkeersdruk. Een toevoeging van woningen zorgt voor extra verkeersbewegingen en parkeerdruk.

De locatie aan de Nieuwpoortslaan is qua oppervlakte het meest geschikt van de vier locaties. Qua vorm brengt het uitdagingen met zich mee aangezien het een smalle lang gerekte strook betreft.

Uit nader onderzoek zal moeten blijken hoe de invulling van het terrein kan plaatsvinden in relatie tot het aangezicht van Monnickendam. Het is niet uit te sluiten dat de groenstrook, welke Monnickendam afsluit van de N247 zal (deels) moeten wijken. Dit is geen wenselijke ontwikkeling en verwacht wordt dat dit niet op veel draagvlak kan rekenen.

De locatie Markgouw is gesitueerd aan de rand van het sportpark en heeft qua oppervlakte voldoende mogelijkheden om een substantieel aantal woningen te realiseren. De locatie sluit goed aan op de bestaande infrastructuur. In de omgeving zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte. Daarbij is het gebruik van de parkeervoorzieningen voor de sportverenigingen in acht genomen. De locatie is bovendien centraal gelegen op loopafstand van voorzieningen zoals winkels, zorg en openbaar vervoer. Draagvlak bij de sportverenigingen zal nader onderzocht worden.

De locatie voormalige gemeentewerf Marken is gesitueerd aan de rand van de kern. De locatie sluit goed aan op de bestaande infrastructuur. De locatie is centraal gelegen op loopafstand van voorzieningen zoals een supermarkt en openbaar vervoer. De locatie is qua oppervlakte beperkt. Bovendien ligt de locatie ingeklemd tussen bestaande bebouwing. Naar verwachting zal deze combinatie uitdagingen met zich mee brengen om tijdelijke woningen te realiseren.