

MPW 2024

Meerjarenprogramma Woningbouw



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3.
2.	Woningbouwmarkt	3.
3.	Ontwikkeling van gemeentelijke gronden	4.
4.	Faciliterende woningbouwprojecten	8.
5.	Kansrijke woningbouwinitiatieven	16.

1. Inleiding

Voor u ligt het Meerjarenprogramma Woningbouw (MPW) 2024 van de gemeente Waterland. Het MPW wordt jaarlijks opgesteld en ter besluitvorming aan college van B&W en ter informatie aan de raad aangeboden. Deze rapportage geeft inzicht in recente en toekomstige ontwikkelingen op het gebied van woningbouw in onze gemeente. Eén van de doelen van het MPW is een transparant en zo compleet mogelijk beeld schetsen van de lopende woningbouwontwikkelingen in Waterland. Het gaat daarbij om gemeentelijke gronden die in ontwikkeling zijn of worden gebracht en om woningbouwontwikkeling van projectontwikkelaars/aannemers waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft. Tenslotte wordt tevens ingegaan op kansrijke initiatieven en locaties in de verkennende fase voor toekomstige woningbouwontwikkeling. Hierbij wordt tevens een onderscheid gemaakt tussen initiatieven waar de gemeente grondpositie heeft en waar niet.

Met dit MPW wordt u geïnformeerd over:

- huidige woningmarkt en in het bijzonder de thema's die voor onze gemeente van belang zijn (hoofdstuk 2).
- De lopende projecten waar de gemeente een grondpositie heeft (hoofdstuk 3).
- De lopende projecten waar de gemeente een faciliterende rol heeft (hoofdstuk 4).
- Kansrijke initiatieven die in de verkennende fase verkeren (hoofdstuk 5).

Dit MPW bevat in totaal plannen voor circa 2100 woningen. Daarvan zijn circa 1000 woningen harde plancapaciteit en circa 1100 woningen zachte plancapaciteit.

2. Woningbouwmarkt

Deze paragraaf wordt normaliter gebaseerd op het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam. Dit onderzoek wordt eens per twee jaar uitgevoerd binnen de regio. Het vorige onderzoek dateert uit 2021 en is de basis geweest voor de marktanalyse in het MPW 2023. In het voorjaar van 2023 zijn circa 200.000 huishoudens in de regio uitgenodigd een lijst met vragen over hun woonwensen, woonsituatie en woonomgeving in te vullen. Het wordt de vierde editie van het grote regionale woononderzoek. De resultaten van het onderzoek verwachten wij dit voorjaar. Op basis daarvan presenteren wij u de woningbouwmarkt analyse in het MPW 2025. Tevens is er afgelopen jaar onderzoek uitgevoerd naar het voorzieningen niveau in relatie tot de woningbouwambitie. Daaruit is gebleken dat er voor een aantal functies behoefte is aan uitbreiding van de voorzieningen. Dit jaar wordt gekeken hoe hier invulling aan gegeven kan worden en op welke wijze dit geïntegreerd kan worden binnen de projecten of dat er op een andere wijze invulling gegeven kan worden.

3. Ontwikkeling van gemeentelijke gronden

Hieronder treft u een overzicht aan van de projecten waarbij gemeentelijke gronden zijn/wor-
den ontwikkeld, dus inclusief een grondopbrengst.

Stiereveld
Galgeriet
SV Marken

Planning woningbouw projecten

Project	aantal	start bouw	oplevering
Stiereveld	18	gestart	2024
Galgeriet	700	2024	2026- 2032
SV Marken	100	2024	2027

Galgeriet

Plangrens/impressies



Waar:

Het huidige bedrijventerrein Galgeriet in Monnickendam, inclusief de jachthavens Waterland en Hemmeland.

Wat:

- 700 woningen;
- 3000 m² bvo bedrijvigheid.
- supermarkt
- hotel met maximaal 80 kamers
- horeca, waaronder de Bierderij en restaurant Joon, bed & breakfast en restaurant bij het hotel
- maatschappelijke voorzieningen, zoals bibliotheek, kinderdagverblijf, muziekvereniging, zorgfaciliteiten
- 20 drijvende recreatiewoningen;
- jachthaven met maximaal 850 ligplaatsen, mogelijk uit te breiden naar 980 ligplaatsen

Stand van zaken:

De omgevingsvergunning voor fase 1 en 3 zijn onherroepelijk. De aanvraag omgevingsvergunning voor fase 2 is in behandeling genomen. De voorbelasting van de bodem langs de dijk is aangebracht. De omgevingsvergunningen voor de bedrijfsverplaatsing van Van der Lingen Combi en het verenigingsgebouw zijn verleend.

Planning:

4e kwartaal 2024: start bouw fase 2A

Zie voor meer informatie:

<https://www.waterland.nl/project/het-galgeriet-monnickendam>

Stiereveld

Plangrens/impressies



Waar:

Kanaaldijk 63 en Dorpsstraat 88A in het zuiden van de bebouwde kom van Watergang



Wat:

Woningbouwplan voor 18 woningen, waarvan 7 woningen in de sociale sector

Stand van zaken:

De omgevingsvergunning voor de bouw van de woning alsmede het inrichten van de openbare ruimte is onherroepelijk. De eerste handeling ten behoeven van het project zijn inmiddels verricht.

Planning:

4^e kwartaal 2024: oplevering woningen.

Zie voor meer informatie:

<https://www.waterland.nl/project/stiereveld-kanaaldijk-63-in-watergang>

<https://www.stiereveld.nl/>

Sportcomplex Marken

Plangrens/impressies



Waar:

Terrein Sportcomplex Marken

Wat:

Ontwikkeling van 100 woningen, waterrobuust, in verschillende categorieën, voor verschillende doelgroepen, in de sociale huur/sociale koop (30%), goedkope koop (30%) en vrije sector (40%).

Stand van zaken:

Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is in 2022 onherroepelijk geworden. Dit betekent dat er een bouw titel is voor het project. De omgevingsvergunning voor de woningen is in behandeling.

Planning:

1^e kwartaal 2024: verlenen omgevingsvergunning

2^e/3^e kwartaal 2024: start verkoop

4^e kwartaal 2024: start bouw.

Zie voor meer informatie:

<https://www.ontwikkeling-marken.nl/>

<https://www.waterland.nl/project/woningbouw-sportcomplex-marken>

4. Faciliterende woningbouwprojecten

Hieronder treft u een overzicht aan van de projecten waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft, zoals wijziging van ruimtelijke plannen (particuliere grondposities). Daarnaast wordt hieronder een overzicht gegeven van de planningen per project ten aanzien van start bouw en oplevering van de woningen.

project	aantal woningen	start bouw	oplevering
<u>faciliterende woningbouwprojecten</u>			
Regenboog	41	gestart	2024
Nieuwpoortslaan	24	2024	2025
Noordeinde	10	gestart	2024
Westerstraat	15	2024	2025
Kebo	21	2025	2027
Broekermeerdijk	6	2025	2026
Groote Noord	6	2024	2025

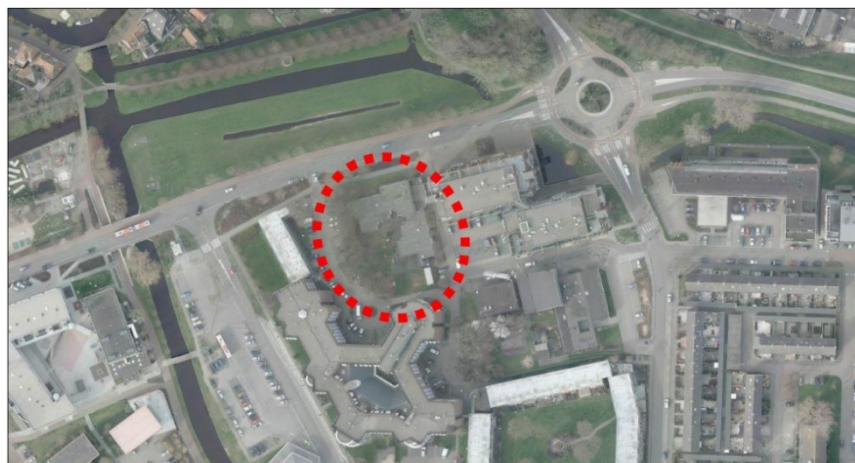
De Regenboog **Plangrens/impressies**

Waar:

Bernhardlaan 23 in Monnickendam

Wat:

41 appartementen voor o.a. starters en senioren, waarvan 16 in het sociale segment.



Stand van zaken:

In december 2022 is gestart met bouwen.

Planning:

4^e kwartaal 2022: start bouw

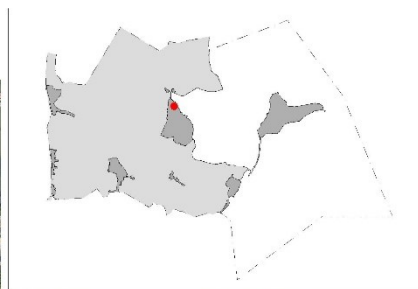
2^e kwartaal 2024: oplevering

Zie voor meer informatie:

<https://www.waterland.nl/project/de-regenboog-bernhardlaan-23-in-monnickendam>

Garage Steur

Plangrens/impressies



Waar:

Noordeinde 80 Monnickendam (voormalig garage Steur)

Wat:

Woningbouwplan voor 10 appartementen, waarvan 4 in de sociale huur sector.

Stand van zaken:

De omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling is onherroepelijk. In 2023 zijn de sloop werkzaamheden gestart. Naar verwachting worden de woningen medio 2024 opgeleverd.

Planning:

2^e/3^e kwartaal oplevering appartementen

Zie voor meer informatie:

<https://www.waterland.nl/project/garage-steur-noordeinde-80-in-monnickendam>

Westerstraat 25 Marken

Plangrens/impressies



Van oud naar nieuw



Waar:

Westerstraat 25 Marken, voormalig café The Flying Sailor

Wat:

Het initiatief betreft 15 appartementen waarvan 6 in de sociale huur en 9 in de vrije sector koop.

Stand van zaken:

De aanvraag omgevingsvergunning is in december 2023 ingediend.

Planning:

2e kwartaal 2024 ontwerp omgevingsvergunning

3^e kwartaal 2024 omgevingsvergunning

4^e kwartaal 2024 start bouw

Nieuwpoortsla

Plangrens/impressies



Waar:

Nieuwpoortsla 49 in Monnickendam

Wat:

Het initiatief betreft 24 woningen (15 grond gebonden woningen en 9 sociale huur appartementen).

Stand van zaken:

Gemeente en ontwikkelaar hebben in 2022 koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten. Het bestemmingsplan voor dit project is onherroepelijk. In december 2023 is de omgevingsvergunning verleend. Naar verwachting start de bouw in het tweede kwartaal van 2024

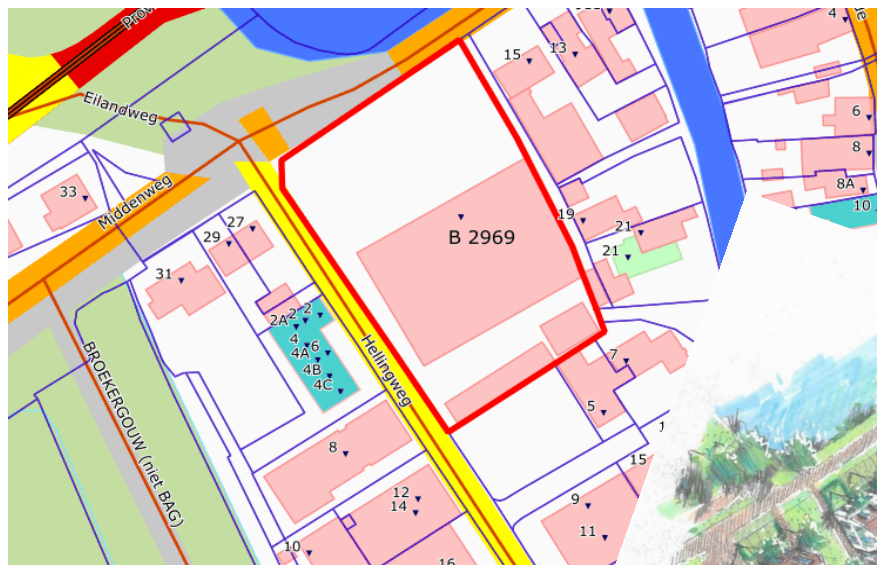
Planning:

2^e kwartaal 2024 start bouw

Kebo (onderdeel Transformatie Hellingweg)

Plangrens/impressies

Waar:



Naast de N247 in het zuiden van Broek in Waterland

Wat:

het realiseren van 21 appartementen (waarvan 8 sociale huurappartementen met winkelunit(s))

Stand van zaken:

Het ontwerp bestemmingsplan is vastgesteld en heeft ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden op dit moment beoordeeld en voorzien van een reactie.

Planning:

1^e kwartaal 2024: vaststellen van bestemmingsplan

2^e/3^e kwartaal 2024 aanvraag omgevingsvergunning

3^e kwartaal 2024: start verkoop

1^e/2^e kwartaal 2025: start bouw

Vaststelling

Zie voor meer informatie:

<https://www.hsb-volendam.nl/project/kebo-locatie/>

<https://www.waterland.nl/project/hellingweg-broek-in-waterland-kebo-locatie>

Broekermoordijk Watergang



Wat:

het realiseren van 7 woningen

Stand van zaken:

Aanvraag omgevingsvergunning is ingediend in december 2023

Planning:

3e kwartaal 2024 ontwerp omgevingsvergunning

4^e kwartaal 2024 omgevingsvergunning

1^e kwartaal 2025 start bouw

Groote Noord

**Wat:**

het realiseren van 6 woningen

Stand van zaken:

Aanvraag omgevingsvergunning is ingediend in december 2023

Planning:

2e kwartaal 2024 ontwerp omgevingsvergunning

3^e kwartaal 2024 omgevingsvergunning

4^e kwartaal 2024 start bouw

5. Kansrijke woningbouwinitiatieven (zachte bouwplannen)

Als gemeente moeten we altijd alert zijn op nieuwe kansen voor woningbouw. Zeker in tijden dat de ambities hoog zijn. Dat betekent dat er tijd en energie wordt gestoken in onderzoek hiernaar. Dit leidt echter niet altijd tot woningbouwontwikkeling. Er kunnen zich lopende het proces belemmeringen voor doen die eerder niet in beeld zijn geweest.

De initiatieven die in dit hoofdstuk worden genoemd verkeren allemaal in een verkennende fase of moeten nog nader worden onderzocht. Dat betekent dat gewerkt wordt met grove inschattingen van de mogelijkheden op de locaties. Omvang van project gebieden en mogelijke/ gewenste programma's kunnen pas gedurende het proces exacter worden ingeschat. In sommige gevallen zijn er al verkennende gesprekken gevoerd met initiatiefnemers en er zitten ook locaties tussen waar de gemeente kansen ziet maar er nog geen gesprekken zijn gevoerd. In de opvolgende pagina's van het MPW treft u een uitwerking per locatie.

In de tabel op de volgende pagina treft u een overzicht van de kansrijke projecten en de fasering waarin deze worden opgepakt. Aantallen woningen alsmede de fasering zijn zoals eerder genoemd een inschatting en worden jaarlijks geactualiseerd in dit MPW.

<u>Kansrijke projecten</u>	<u>aantal woningen</u>	<u>start voorbereiding</u>
Ilpenstein	100	gestart
Overleek	6	gestart
Hoogkampplan	30	gestart
Garage Boom	64	gestart
Dorpstraat 32 Ilpendam	6	gestart
Hoek Bernhardlaan	30	2024
SDOB terrein	28	gestart
Drs J. van Disweg	18	2024
T Spil	200	2024
Nieuw Monnickendam	450	2025
Pierebaan buslus	100	2024
Kruisbaakweg 5	20	n.t.b.
Oude Zijds Burgwal/ Philadelphia	12	n.t.b.
Plan Buurs	14	2024
Beestenmarkt	9	2024
Transformatie Hellingweg	65	
Boxenring Marken (CPO)	ntb	n.t.b.
Bakkerij Gutter	ntb	n.t.b.

Ilpenstein



Waar:

Hofweg in Ilpendam

Wat:

Op deze locatie ligt een rijke historie. In de geschiedenis is op deze locatie een kasteel gevestigd geweest. Het kasteel is helaas gesneuveld. De huidige eigenaren en tevens initiatiefnemers willen dit kasteel in ere herstellen in samenhang met een woningbouw ontwikkeling. Er heeft een haalbaarheidsanalyse plaatsgevonden. Ambtelijk vind overleg plaats tussen gemeente en provincie om te bepalen hoe de woningen en ontsluiting van het plan ontworpen en gesitueerd kunnen worden.

Overleek



Waar:

Overleek 19 (naast) in Monnickendam

Wat:

Dit betreft een kleinschalige ontwikkeling in overleek. In 2023 heeft een haalbaarheidsanalyse plaatsgevonden voor het plan. Het ontwerp is in december 2023 toegestuurd aan de provincie Noord Holland (secretaris Pilot Waterland) waarbij gevraagd is om een inhoudelijke beoordeling van het plan.

Hoogkamplaan 3 t/m 15 Marken

Plangrens/impressies



Waar:

Hoogkamplaan 3 t/m 15 Marken

Wat:

Mogelijke ontwikkeling van ca. 20 a 30 woningen voor starters, senioren en vrije sector.

Stand van zaken:

De gemeente huurt het complex sinds oktober 2020 van eigenaar Woonzorg NL en heeft de woningen in gebruik gegeven bij de bewoners. Het doel hiervan is om de locatie mogelijk aan te kopen voor herontwikkeling. In 2023 hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met Woonzorg over het koopcontract. Er is gebleken dat het concept koopcontract diverse bijzonder bepalingen bevat die een nadelig effect kunnen hebben voor Waterland. De autoriteit wonen stelt conform de beleidsregels strikte voorwaarden aan complexgewijze verkoop van blijvend gereguleerde DAEB woonegelegenheden (sociale huurwoningen). Deze voorwaarden kunnen een belemmering vormen voor de herontwikkeling van de locatie direct na de aankoop door Waterland. Het college is voornemens in het 1^e kwartaal van 2024 in overleg te treden met de autoriteit wonen op welke wijze er eventuele afgeweken kan worden van haar beleid, zodat het complex en de gronden wel geschikt zijn voor herontwikkeling

Garage Boom

Waar:

Pierebaan 2

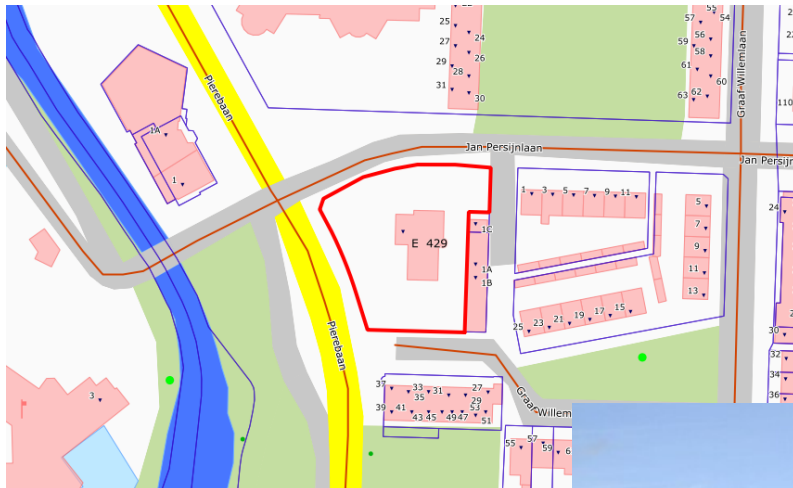
Wat:

Het realiseren van een appartementencomplex met circa 60 appartementen

Stand van zaken:

In 2023 heeft overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer van het plan.

Er is gebleken dat het plan nog een aantal aandachtspunt kent, waaronder stedenbouwkundige inpassing en parkeren. Het doel is om in gezamenlijkheid te zoeken naar oplossingen voor de aandachtspunten die het plan in deze fase van het project kent.



Dorpsstraat Ipendam



Waar:

Dorpsstraat 32 in Ipendam

Wat:

De initiatiefnemer heeft een bouwplan ontwikkeld voor een zestal woningen/ appartementen. Dit plan wordt nader uitgewerkt.

Hoek Bernhardlaan/Pierebaan Monnickendam



Waar:

Hoek Bernhardlaan/Pierebaan Monnickendam naast Swaensborg

Wat:

Op de locatie staan nu kleinere aanleunwoningen die aan het einde van hun levensduur zijn. Op het eerste Woningbouwprogramma 2006 stond deze locatie reeds opgenomen met een indicatie van 30 woningen (appartementen).

Stand van zaken:

Woonzorg Nederland heeft in 2022 aangegeven een wens te hebben voor ontwikkeling van de locatie. De wens bestaat nog steeds bij de initiatiefnemer echter wordt er op dit moment niet actief ingezet op de uitwerking van het bouwplan door de initiatiefnemer. Wij houden contact en kijken naar eventuele koppelingen met andere plannen in de omgeving.

Pierebaan buslus



Waar:

Pierebaan in Monnickendam

Wat:

In dit gebied komen een aantal ontwikkelingen bij elkaar. Zoals genoemd in het MPW worden er kansen gezien bij Garage Boom en de Hoek Bernhardlaan. Van beide grond eigenaren is het bekend dat zij een ontwikkeling wensen. Daarnaast bevindt zich in het gebied de apotheek en huisartsen post. Van de laatste is bekend dat de huidige huisvesting tegen grenzen aan begint te lopen. Dit als gevolg van de diverse woningbouwontwikkeling en toekomstige mogelijke ontwikkelingen moet onderzocht worden hoe invulling gegeven kan worden aan de huisvesting van deze functie. Gezien de kansen en vraagstukken die er liggen in dit gebied wordt in samenwerking met Wooncompagnie beoordeeld op welke wijze invulling gegeven kan worden aan het gebied.

Voormalig trainingsveld SDOB



Waar:

Van Disweg 18 (naast) in Broek in Waterland

Wat:

In december 2023 heeft de raad ingestemd met realisatie van een kunstgrasveld op het hoofdveld van SDOB. Daarmee komt het voormalig trainingsveld van SDOB vrij. Op 26 januari 2024 heeft Stichting Wooncompagnie en de gemeente een intentieovereenkomst ondertekend om gezamenlijk de mogelijkheden te onderzoeken voor het realiseren van een sociale woningbouwproject.

Drs. J. van Disweg



Waar:

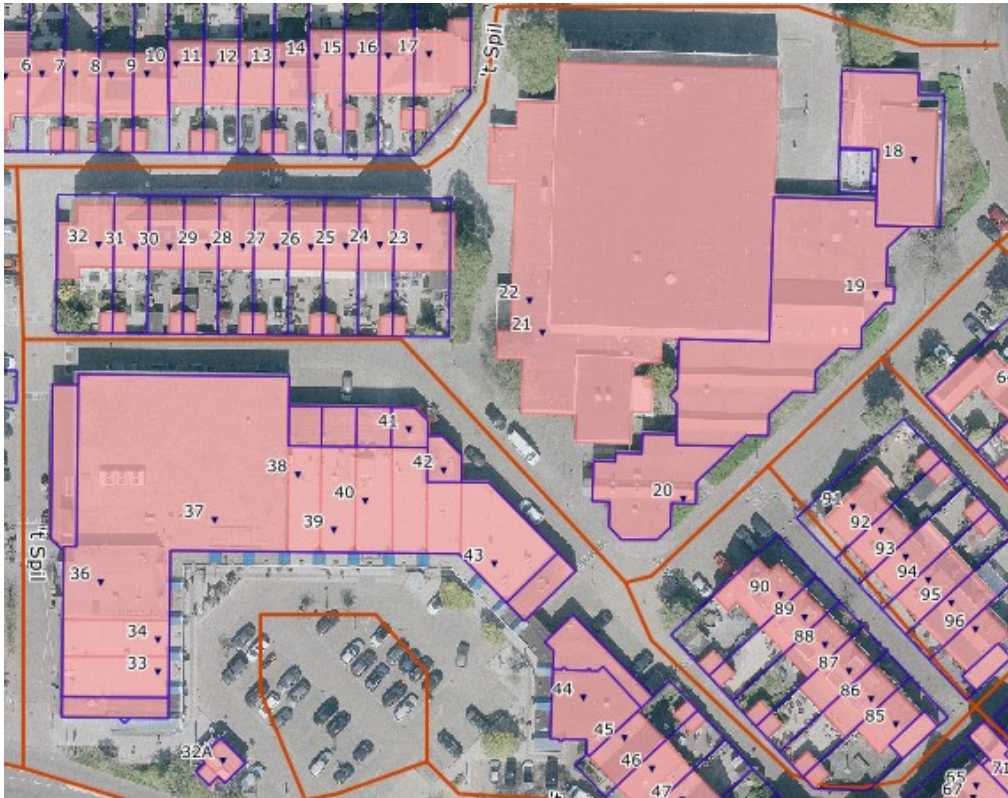
Van Disweg Broek in Waterland

Wat:

In december 2023 heeft provinciale staten ingestemd met het wijzigen van begrenzing van MRA Landelijkgebied en Bijzonder Provinciaal Landschap. De begrenzing is in januari 2024 als zodanig ook aangepast in de verordening van de provincie. Door deze aanpassing is een belemmering weggenomen in het kader van woningbouw op deze plek. Het is aan de initiatiefnemer om een plan uit te werken wat past binnen de omgeving en de kaders die onze gemeente stelt aan woningbouw.

T Spil

Plangrens/impressies



Waar:

Sporthal en winkelcentrum 't Spil

Wat:

Als de sporthal wordt verplaatst, ontstaat er ruimte voor woningbouw op de huidige locatie. Getracht wordt om daarbij het winkelcentrum te betrekken, zodat een volledige gebiedsontwikkeling mogelijk wordt, bv een overdekt winkelcentrum met appartementen daarboven en erbij. Afhankelijk van de concrete uitwerking moet gedacht worden aan 100 tot 200 appartementen. Inmiddels heeft de raad op 16 november besloten een nieuwe sporthal te gaan bouwen. Met deze belangrijke mijlpaal kan gestart worden met de planvorming voor 't Spil

Jachthaven Marina en Lake Land



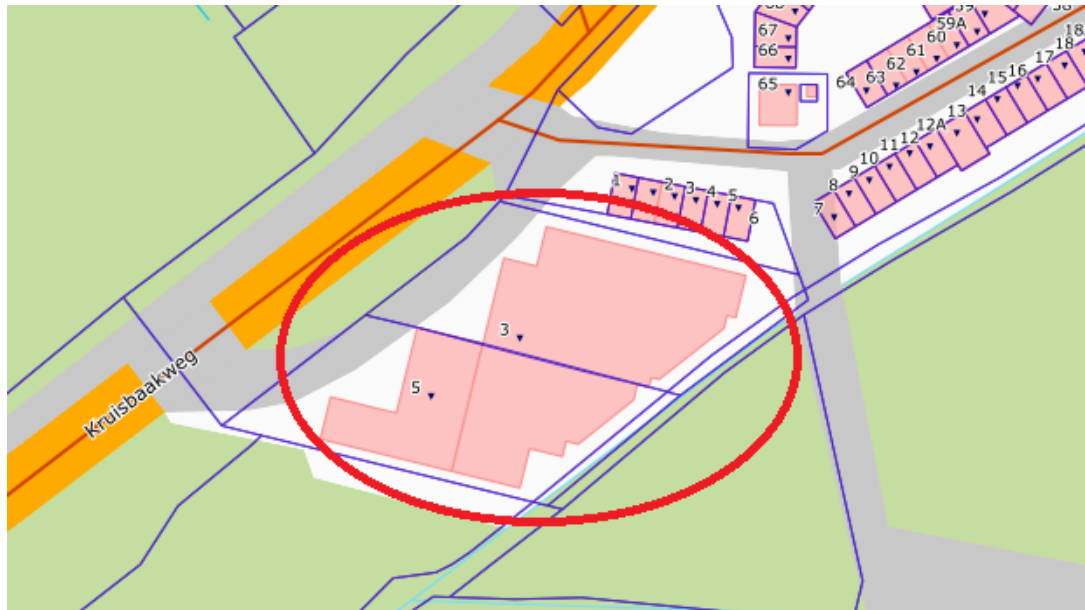
Waar:

Jachthaven 1 in Monnickendam

Wat:

Jachthaven Marina is verworven door een nieuwe partij. Deze partij heeft in overleg met de andere eigenaar (Lake Land) in het gebied de ambitie om het gebied te transformeren naar een gemengd woongebied. Het betreft een ambitieus plan wat voor Waterland een zeer groot bouwplan te noemen is, in orde van grootte Galgeriet. Dergelijke ontwikkelingen bieden kansen voor een substantiële invulling van de woningbouw ambitie. Daarbij moet bij de uitwerking en fasering goede aansluiting gevonden worden bij andere ontwikkelingen in de kern Monnickendam.

Kruisbaakweg 3/5



Waar:

Kruisbaakweg 3 en 5, bij de entree van Marken.

Wat:

Beide eigenaren wensen op termijn de huidige bebouwing te slopen en daarvoor 20 woningen te realiseren in verschillende categorieën. Het betreft een markante plek bij de entree van Marken die best opgewaardeerd mag worden.

Oude Zijds Burgwal (Philadelphia)



Waar:

Oude zijds Burgwal 17 t/m 19 in Monnickendam

Wat:

Dit betreft de huidige locatie van Philadelphia. Deze partij is voornemens te verhuizen naar het Galgeriet. De planvorming en afspraken hierover zijn in een gevorderd stadium. Onderdeel van de afspraken is dat de bebouwing aan de Oude Zijds Burgwal beschikbaar blijven voor het sociale segment. Er zijn plannen in voorbereiding om deze panden te verbouwen zodat deze geschikt gemaakt kunnen worden voor de sociale huur sector.

Plan Buurs

Waar

Hellingweg Broek in Waterland



Wat

De eigenaar van het terrein is voornemens de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar een andere locatie. Hierdoor komt het terrein vrij voor woningbouw. Het is aan de initiatiefnemer om een plan uit te werken wat past binnen de omgeving en de kaders die onze gemeente stelt aan woningbouw.

Beestenmarkt

Waar

Beestenmarkt 2 en 3 Monnickendam



Wat

De eigenaar van het terrein is voornemens de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te beëindigen. Hierdoor komt het terrein vrij voor woningbouw. Wij zien kansen voor een dergelijke ontwikkeling, waarbij wij graag zien dat een vorm van bedrijvigheid mogelijk wordt gemaakt op de locatie. Het is aan de initiatiefnemer om een plan uit te werken wat past binnen de omgeving en de kaders die onze gemeente stelt aan woningbouw.

Transformatie Hellingweg



Waar:

Helling in Broek in Waterland

Wat:

Recent is de voormalige brandweerkazerne verbouwd tot woonfunctie. Daarnaast wordt de Kebo locatie uitgewerkt tot woonfunctie. De verwachting is dat de komende jaren meer partijen/ eigenaren een woningbouwontwikkeling wensen en gaan uitwerken. Hiervoor zal met respect voor de dan de gevestigde functie gekeken worden naar de mogelijkheden.

Boxenring



Wat

De raad heeft regels vastgesteld met betrekking tot Collectief Particulier opdrachtgever schap (CPO). CPO is in de eerste plaats een vorm van opdrachtgeverschap, waarbij een collectief van gelijkgestemde particulieren met elkaar bepalen hoe en met welke partijen de (private) woningen worden gerealiseerd. Gezien het versnipperde eigendom op deze locatie denken wij dat er kansen liggen voor CPO ontwikkelingen. Daarbij zijn stedenbouwkundige inpassing en parkeren een belangrijk aandachtspunt. Het is aan eventuele initiatiefnemers om eventuele plannen uit te werken.

Bakkerij Gutter

Waar
Oude zijds Burgwal 25



Wat

De bedrijfsactiviteiten van de bakkerij zijn beëindigd. De eigenaar is voornemens om de locatie te (laten) ontwikkelen naar een woningbouw locatie. Wij zien kansen voor een dergelijke ontwikkeling, waarbij wij graag zien dat een vorm van bedrijvigheid mogelijk wordt gemaakt op de locatie. Het is aan de initiatiefnemer om een plan uit te werken wat past binnen de omgeving en de kaders die onze gemeente stelt aan woningbouw.