

Overleg met woningcorporaties

Een eerste verkennend overleg heeft plaatsgevonden met de twee woningcorporaties in de gemeente Waterland, Wooncompagnie en Intermaris. In dat overleg is de corporaties gevraagd of en op welke manier ze willen meewerken in het project het Galgeriet. De circa 200 sociale, betaalbare woningen binnen het project kunnen

ofwel geheel of gedeeltelijk in huur ofwel in koop worden gerealiseerd. De corporaties hebben aangegeven interesse te hebben de betaalbare huurwoningen in het project af te nemen. De gemeente heeft de corporaties gevraagd hiervoor een inhoudelijk voorstel te doen, waarbij de financiële kaders van belang zijn. Denk hierbij aan de hoogte van de prijs voor

een parkeeroplossing in het project en aan de grondprijs, die bij moeten dragen aan de inkomstenkant van het project. De corporaties hebben aangegeven gezamenlijk te reageren in een brief waarin ze hun interesse kenbaar zullen maken en tevens inhoudelijk een aantal suggesties zullen doen over de financiële kaders waarbinnen dat zou kunnen.

Resultaten online enquête

In de afgelopen periode hebben we in het kader van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk op het Galgeriet de woonwensen van de inwoners van Monnickendam geïnventariseerd. De respons was groot: maar liefst 819 huishoudens hebben de daarvoor bestemde enquête ingevuld. Uit de

enquête komt naar voren dat van de respondenten ruim 50% binnen 5 jaar wil verhuizen; een kwart heeft geen verhuisplannen. Men is honkvast: 95% van de verhuisgeneigde Monnickendammers wil binnen de stad verhuizen. Met 55% is de voorkeur voor nieuwbouw groot; 45% heeft

geen uitgesproken voorkeur voor een nieuwbouwwoning of een bestaande woning. Dit zijn de eerste uitkomsten van de enquête. We gaan de uitkomsten nu verder analyseren en in de volgende nieuwsbrief gaan we daar uitgebreid op in.



Gemeente Waterland

De gemeente Waterland ligt in de regio Waterland en heeft een oppervlakte van 115,6 km², waarvan 53,6 km² water. De gemeente telt ruim 17.000 inwoners en bestaat uit de kernen Broek in Waterland, Ilpendam, Katwoude, Marken, Monnickendam, Overleek, Purmer, Uitdam, Watergang en Zuiderwoude. De naam Waterland verwijst naar de vele waterrijke gebieden en de ligging aan de Gouwe en Markermeer. Wonen in Waterland is aantrekkelijk, omdat het zo dicht bij Amsterdam ligt, terwijl het een groen, landelijk en waterrijk karakter heeft.

De ligging van Waterland nabij Amsterdam en achter de Noordzeekust is economisch, recreatief en toeristisch aantrekkelijk. De combinatie van dat alles wordt ook wel gezien als 'het Waterlandse goud'.



Hoorne Vastgoed

Hoorne Vastgoed is een multidisciplinaire vastgoedontwikkelaar en vastgoedbelegger met een sterke focus op retail en woningbouw. Vaak betreft het projecten in een bestaande omgeving. Om die optimaal te kunnen ontwikkelen, zijn afstemming, overleg en marktkennis essentieel. Deze elementen liggen ten grondslag aan de werkwijze van Hoorne Vastgoed, die gekenmerkt wordt door het verwerven van een zo breed mogelijk draagvlak. Hoorne Vastgoed is een nuchter familiebedrijf dat werkt op basis van gezonde ambities, korte lijnen en de menselijke maat. Hoorne Vastgoed heeft continuïteit en duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Veel van de door ons ontwikkelde projecten worden toegevoegd aan de eigen beleggingsportefeuille. Daardoor blijft de betrokkenheid van Hoorne Vastgoed gegarandeerd. Met als gevolg een optimaal vastgoedbeheer en een financieel en maatschappelijk aantrekkelijk rendement.



BPD Ontwikkeling

BPD, Bouwfonds Property Development, is een Europese gebiedsontwikkelaar die de missie heeft om woon- en leefomgevingen te verwezenlijken: creating living environments. Sinds de oprichting in 1946, toen nog onder de naam van Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten, heeft BPD de bouw van bijna 330.000 woningen mogelijk gemaakt. Vandaag wonen meer dan één miljoen Europeanen in woonwijken waarin de hand van BPD zichtbaar is. BPD telt dertig regiokantoren in Europa en is marktleider in Nederland. In Duitsland staat BPD Immobilienentwicklung in de top 3 van gebiedsontwikkelaars. In Frankrijk staat BPD in de top 7, onder de naam BPD Marignan. BPD is onderdeel van Rabobank. Voor meer informatie: www.bpd.nl

Even voorstellen...

4

FEBRUARI 2018

Galgeriet nieuwsbrief

Agenda maart 2018:

Behandeling
voorlopig ontwerp

Stedenbouwkundig Plan

Beeldkwaliteitsplan

‘Onderhandelingsteam op stoom’



Het onderhandelingsteam Galgeriet, waarin vertegenwoordigers van de gemeente en de ontwikkelaars samen optrekken, probeert de afspraken tussen de betrokken partijen te maken. Alle partijen streven ernaar, uiteraard elk binnen hun eigen expertise, een hoogwaardig en mooi project neer te zetten.

De gemeente Waterland geeft aan dat er 30% sociale, betaalbare woningen in het project moeten worden gerealiseerd. Daarover is overeenstemming tussen de partijen. Daarnaast zullen de partijen zich inspannen om nog een extra aantal kleine woningen, zogenaamde studio's, toe te voegen wanneer blijkt dat hier vraag naar is in de markt. Dit zijn betaalbare woningen bovenop de 30% sociale woningen die al vaststaat. Ook over de 10% sociaal plus, midden dure woningen, is inmiddels overeenstemming. De overige 60% van de woningen zal in verschillende categorieën worden verdeeld zodat voor elke vraag vanuit de markt ruimte zal ontstaan. Hierdoor creëren we qua woningbouw een gevarieerd project, met zowel grondgebonden woningen met tuin als appartementen.

Aan het stedenbouwkundig plan wordt op dit moment hard gewerkt. Het proces bevindt zich nu op het niveau van een schetsontwerp, waarin het aantal woningen, de hoogtes en de parkeeroplossingen gedefinieerd worden. Er wordt nu uitgegaan van circa 600 woningen, maar dit aantal kan nog wijzigen. Het stedenbouwkundig plan behoeft nog goedkeuring van de gemeente. Uiteraard volgt een inspraakmogelijkheid, zodat inwoners van Monnickendam mee kunnen (blijven) praten. Betrokkenheid van bewoners en bedrijven is

erg belangrijk. Inmiddels heeft een gesprek plaatsgevonden met de plaatselijke horeca en zijn er in een eerder stadium al gesprekken gevoerd met De Bruine Vloot, de bedrijven op het Galgeriet, de stadsraad, de Historische Vereniging Oud-Monnickendam en enkele andere belangengroepen. Ook met de winkeliers in de binnenstad heeft overleg plaatsgevonden. Dat heeft geleid tot een opdracht vanuit de gemeente Waterland voor een extra onderzoek naar de ontwikkeling van de binnenstad en de gevolgen van de bouw van het project op het functioneren van de binnenstad. Binnen het projectplan zal in ieder geval rekening worden gehouden met een parkeeroplossing, waarschijnlijk ondergronds, waarbij circa 100 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor bezoekers van de binnenstad.

Het parkeren in het project is een grote uitdaging. Er zal gedeeltelijk half ondergronds moeten worden geparkeerd en dat betekent, voor een project met een omvang van circa 600 woningen, een grote kostenpost. Over de kosten van het project en met name over het bouw- en woonrijp maken is overigens al overeenstemming bereikt. Het onderhandelingsteam is ervan overtuigd dat op niet al te lange termijn een bindende afspraak kan ontstaan tussen de partijen, op basis waarvan het project snel in de uitvoeringfase terecht kan komen. Als alles meezit verwachten we eind 2019/

In de volgende nieuwsbrief:

Vrijgave van de concepten

Stedenbouwkundig Plan

Beeldkwaliteitsplan

Analyse online enquête

Colofon:

Redactie: Marlous Mok
Fotografie: Beeldbank
gemeente Waterland
& Tom Steen

Meer informatie?

U kunt vragen over het plan Galgeriet sturen naar het volgende e-mailadres: transformatiegaleriet@waterland.nl



“Er gaat veel werk in een goede voorbereiding zitten!”

*Rob Nimis van Regiobouw
Haarlemmermeer over voortgang
onderzoek, sanering en sloop Galgeriet*



“Begin januari waren alle huurders uit de panden op Galgeriet. Daarna zijn wij begonnen met het grondig onderzoeken van die panden. Daarbij neem je het zekere voor het onzekere. Zo’n onderzoek is niet alleen visueel maar ook wat wij noemen destructief. Dat betekent dat je delen van een gebouw open breekt. Bijvoorbeeld om te controleren of er zich ergens asbest bevindt. Het nalopen van de panden kostte aardig wat tijd. Je moet dat zorgvuldig doen om er voor te zorgen dat je tijdens de daadwerkelijke sloop niet tegen vervelende verrassingen en vertraging aanloopt.”



“Uit het onderzoek bleek dat er vooral in de Gravo-panden asbest aanwezig is. En ook dán geldt weer: zorgvuldig zijn. Dus eerst de aard en omvang van dat asbest in beeld brengen en een goed saneringsplan maken. De verwachting is dat we eind februari aan de slag gaan met de sanering. Dat is een bewerkelijke klus. Hoe lang die gaat duren valt nu nog niet exact te zeggen, maar de inschatting is tussen de zes en zeven weken. Als de sanering afgerond is, begint de echte sloop. We hopen dat in

het 2e kwartaal de werkzaamheden zijn afgerond. Nimis vervolgt “Bij klussen als op het Galgeriet gaat veel werk in een goede voorbereiding zitten. Achter de schermen gebeurt veel, maar daar hebben de meeste mensen geen weet van want je ziet weinig tot niets. Terwijl er hard wordt gewerkt. Want ook zaken als het verantwoord afsluiten van gas, water en elektriciteit kosten tijd. Dat is allemaal nodig om te voorkomen dat de boel straks onnodig stil komt te liggen, want daar schiet niemand iets mee op.”

“Het nalopen van de panden kost aardig wat tijd”

Een nieuwe leven voor De Ouwe Blauwe



Op 23 januari 2018 heeft de gemeente met horecaondernemers uit de binnenstad van Monnickendam gesproken over het project Galgeriet. Over het algemeen waren de aanwezige horecaondernemers positief over de ontwikkeling van het Galgeriet en zien zij daar ook mogelijkheden voor de horeca. De gemeente heeft hen uitgenodigd mee te denken en met ideeën te komen voor horeca in het plangebied. Daarop heeft Eetcafé De Ouwe Blauwe, bij monde van Rico de Rover, gereageerd:

“In eerste instantie voelden wij de plannen voor het Galgeriet als een bedreiging. Wij zitten hier nu precies 10 jaar en hebben de naam De Ouwe Blauwe weer nieuw leven ingeblazen. We hebben een naam opgebouwd en investeringen gedaan. Dan zit je niet te wachten op grootscheepse veranderingen. Maar naarmate we meer over het projectplan te horen en te zien kregen, gingen we het steeds meer als een kans zien om iets moois te maken van dit gebied. Daarin zien wij voor onszelf voortzetting van onze onderneming op een nieuwe plek. Het mooiste zou zijn als er in fases gebouwd wordt en wij hier de deur op slot kunnen doen en meteen daarna op een nieuwe plek de tent kunnen openen. We kunnen niet drie jaar zonder bedrijf zitten. De bedoeling is dat ik het vanaf dat moment in zijn geheel overneem van mijn vader. Misschien kunnen we op een nieuwe plek ook overdag onze deuren openen, nu zijn we door de ligging alleen ’s avonds open.” Verder vindt Rico het belangrijk dat het een woongebied voor

alle leeftijden wordt, waarbij vooral de jongeren niet vergeten worden. Voor jongeren zijn er te weinig mogelijkheden om zich te vestigen Monnickendam. Ook over parkeren moet goed nagedacht worden, omdat er nu al te weinig parkeergelegenheid is in de binnenstad. Parkeren is belangrijk voor de inwoners, maar ook voor evenementen die in en rond de haven worden georganiseerd. Rico wordt enthousiast van de plannen die tot nu toe ontwikkeld zijn. Hij ziet het al voor zich; een mooie boulevard, brede trappen aan de waterkant, mooie plekjes om te zitten, aanlegmogelijkheden voor boten, de mogelijkheid met je hond een rondje te lopen.

“We zien kansen om er iets moois van te maken”