MPW 2027

D.D.17 NOVEMBER 2026

Meerjarenprogramma Woningbouw



Gemeente Waterland

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Afwegingskader
3. Projecten Binnenstedelijk
4. Projecten Buitenstedelijk 6 – 25 wooneenheden
5. Projecten Buitenstedelijk meer dan 25 wooneenheden

Bijlage
A. Overzicht projecten

1. Inleiding

Voor u ligt het Meerjarenprogramma Woningbouw (MPW) 2027 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 voorliggende MPW is anders ingericht dan voorgaande programma's. In voorgaande programma's werden de projecten onderscheiden in de grondpositie; gemeentelijk of ontwikkelaar. In het huidige programma wordt een onderscheid gemaakt tussen de locatie van de diverse projecten. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke projecten. Binnen deze rubrieken wordt per kern inzichtelijk gemaakt welke projecten er spelen.
Ook wordt in dit MPW een afwegingskader geïntroduceerd. Dit geeft inzicht in de systematiek hoe projecten worden beoordeeld en de volgordelijkheid waarop de afzonderlijke projecten worden behandeld.

Dit MPW bevat in totaal plannen voor circa 2100 woningen. Daarvan zijn circa 1000 woningen harde plancapaciteit en circa 1100 woningen zachte plancapaciteit. Daar tegenover staan circa 10 woningen welke gesloopt moeten worden om de nieuwbouw te kunnen realiseren.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op het theoretische kader van het MPW waarin de belangrijkste uitgangpunten worden gedefinieerd.

In hoofdstuk 3 wordt achtergrondinformatie gegeven over de binnenstedelijke projecten.

In hoofdstuk 4 en 5 wordt achtergrondinformatie gegeven over de buitenstedelijke projecten. Dit zijn projecten waar de provincie Noord-Holland een belangrijke richting geeft aan de mogelijkheden voor woningbouw binnen de kaders zoals vastgesteld in de omgevingsverordening van de provincie.

In bijlage A wordt een cijfermatig overzicht gegeven van de diverse projecten verdeeld over de categorieën en kernen.

2. Afwegingskader

Waarom een afwegingskader?
Elke bestuursperiode opnieuw moet een gemeente kiezen welke woningbouwprojecten voorgaan. Dat is naast een procesopgave vooral een politieke keuze op basis van nader te bepalen afwegingscriteria. College en gemeenteraad hebben beloftes gedaan, inwoners hebben verwachtingen en ontwikkelaars hebben plannen klaarliggen. De vraag is niet óf er gekozen wordt, maar hoe die keuze tot stand komt en of die keuze te verantwoorden is.
Dit afwegingskader is bedoeld om de afwegingscriteria vast te stellen en de verantwoording daarover vooraf te regelen. Het legt vast waarop de gemeente projecten beoordeelt en in welke volgorde, zodat de uitkomst niet afhangt van het moment, het netwerk of het toeval.

Transparant
Een keuze is pas houdbaar als zij navolgbaar is. Zodra de gemeente benoemt waarop zij projecten beoordeelt, wordt de besluitvorming inzichtelijk voor eenieder die erbij betrokken is; de raad, de inwoners en de initiatiefnemers. Niemand hoeft te gissen naar de reden waarom het ene project hoger geprioriteerd wordt dan het andere.

Overzichtelijk
Het kader is bewust eenvoudig gehouden. Het doorloopt een vaste, korte route met een beperkt aantal vragen, elk met een duidelijk antwoord, en mondt uit in vijf categorieën. Dat maakt de portefeuille leesbaar en overzichtelijk. In één oogopslag is te zien wat in aanbouw is, wat loopt, wat wacht op een voorwaarde, wat strategisch wordt vastgehouden en wat niet doorgaat. Geen lange lijst aanvragen die om aandacht concurreren, maar een geordend beeld dat recht doet aan de samenhang tussen de projecten.
Die overzichtelijkheid is niet alleen een kwestie van gemak. Ze stelt de raad in staat om op hoofdlijnen te sturen, door middel van het uiten van wensen en bedenkingen op een geactualiseerd meerjarenprogramma woningbouw. De uitvoering is aan het college, waarbij de raad uiteraard zijn bevoegdheden houdt daar waar dat hoort, bijvoorbeeld bij het vaststellen van het omgevingsplan en het bindend adviesrecht in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. De politieke afweging hoort thuis in de kaderstelling en de uitvoering ervan hoort bij het college, daartoe ondersteund door de organisatie.

Waarom dit helpt
In een kleine gemeente is het aantal projecten dat de organisatie tegelijk aankan begrensd, niet door geld maar door capaciteit. Een kader dat vroeg in het proces duidelijk maakt waar een project staat, voorkomt dat plannen worden gestart en later moeten worden stilgelegd als gevolg van onvoldoende capaciteit met alle teleurstelling van dien, bij inwoners/woningzoekenden én bij initiatiefnemers.
Tot slot maakt het kader prioritering uitlegbaar zonder dat de uitleg per project opnieuw hoeft te worden bedacht. Dezelfde vragen, dezelfde volgorde, dezelfde categorieën, steeds opnieuw toegepast en steeds opnieuw te controleren voor de raad, voor de inwoners en voor iedereen die erop moet kunnen vertrouwen dat de gemeente kiest op grond van beleid en niet van bijkomstigheid en/of willekeur.

Werken met categorieën en rubrieken.
Naast het eerdergenoemde afwegingskader wordt in dit woningbouwprogramma ook een categorisering geïntroduceerd. In voorgaande woningbouwprogramma's werd het onderscheid met name gemaakt ten aanzien van harde en zachte plancapaciteit en de grondpositie.
Een criterium uit het afwegingskader bepaalt het oordeel, een categorie bepaalt wat dat oordeel betekent. Elk project krijgt één vaste plek met een vaste handelwijze: uitvoeren (A), doorontwikkelen (B/C), vasthouden (D) of afwijzen (E). Zo is de vraag niet meer "wat vinden we hiervan?", maar "in welke categorie en rubriek valt dit, en welk vervolgproces hoort daarbij?

<u>Wat het de raad oplevert</u>
De verdeling over de categorieën en rubrieken laat in één oogopslag zien hoe de projecten portefeuille ervoor staat verdeeld over de kernen. Wat loopt, wat wacht, wat wordt strategisch vastgehouden en wat gaat (voorlopig) niet door. Verschuivingen of herprioritering worden zichtbaar en benoembaar. Daarover zal verantwoording worden gegeven in de jaarlijkse actualisering van het woningbouwprogramma. Daarnaast wordt een schriftelijke halfjaarlijkse tussenstand gegeven aan de raad. Hierdoor wordt op meerdere momenten in het jaar inzicht gegeven in welke projecten nieuw zijn en welke projecten gemotiveerd afgevoerd worden uit het MPW.

Naast de periodieke informatievoorziening ten aanzien van de projecten wordt de raad op verschillende momenten in het proces geïnformeerd over processtappen van de individuele projecten. Zo krijgt de raad bij elk nieuw project een afschrift van het Plan van Aanpak met een begeleidend RID.

In het proces van vergunningverlening heeft de raad een formele rol. Daarin beschikt de raad over een verzwaard adviesrecht bij het realiseren van woningen. Het zogenaamde bindend advies. Het college kan niet eerder beslissen over de buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) dan nadat de raad een advies heeft gegeven. Het college mag in deze gevallen niet afwijken van het advies van de raad.

<u>Wat het de organisatie oplevert</u>
In een kleine gemeente is ambtelijke capaciteit de echte schaarste. Categorieën verdelen die capaciteit langs een vast patroon in plaats van langs wie het eerst of het hardst om aandacht vraagt. De strategische categorie D en E krijgen geen uitvoeringscapaciteit en dat is een eigenschap van de categorieën, niet van het project. Voor initiatiefnemers geven de categorieën bovendien een concreet antwoord — waar het plan staat en wat er moet gebeuren om verder te komen.

Welke categorieën zijn er?
Het programma kent de volgende categorieën:

<u>A – Realisatie gestart (prioriteit)</u>
Projecten waarvan de bouw is gestart.

<u>B - Harde programmering (prioriteit)</u>
Projecten die beleidsmatig gewenst zijn en waarvan de voorstelbaarheid, kwaliteit, uitvoerbaarheid en planning voldoende zeker zijn. De start van de realisatie van woningen binnen 2 à 3 jaar is voldoende aannemelijk. De gemeente zet actief in op voortgang en realisatie. Projecten waarvoor al een anterieure overeenkomst is gesloten komen altijd in categorie B terecht.

C - Voorwaardelijke programmering
Projecten die bijdragen aan de gemeentelijke woningbouwopgave, maar waarvoor nog belangrijke voorwaarden moeten worden ingevuld, zoals bijvoorbeeld parkeren, stedenbouw, programma. De gemeente maakt afspraken over de benodigde vervolgstappen en bewaakt de voortgang. Als een plan voldoende voorstelbaar is worden deze afspraken vastgelegd in een intentieovereenkomst. Doorstroming naar categorie B vindt plaats zodra voldoende zekerheid over de realisatie bestaat.

D - Strategische reserve
Projecten of ontwikkellocaties met potentie voor woningbouw op langere termijn, maar waarvan de haalbaarheid, planning of realisatiekans nog onvoldoende duidelijk is. Een plan in deze categorie is nog onvoldoende voorstelbaar. De gemeente volgt de ontwikkelingen en beoordeelt periodiek of opname in de programmering opportuun wordt.
E - Niet programmeren
Projecten die niet aansluiten bij de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, ruimtelijk onvoldoende kansrijk zijn, of waarvoor onvoldoende perspectief bestaat op realisatie worden beschouwd als niet voorstelbaar. Deze projecten maken geen onderdeel uit van het woningbouwprogramma, tenzij gewijzigde omstandigheden aanleiding geven tot heroverweging.

Welke rubrieken zijn er?
Het woningbouwprogramma kent een drietal rubrieken. Deze onderscheiden zich in binnenstedelijk en buitenstedelijk. Projecten kleiner dan 5 woningen maken geen onderdeel uit van dit MPW.

Binnenstedelijk
Binnenstedelijke projecten bevinden zich feitelijk binnen de diverse kernen.

Buitenstedelijk tot 6 tot 25 woningen
Redelijk recent heeft de provincie Noord-Holland binnen haar beleid ruimte gegeven voor woningbouw buiten de bebouwde kom. In de volksmond benoemd als ‘een straatje er bij’.
Onder voorwaarden mag buiten bestaand stedelijke gebied aan de randen van kernen en dorpslinten woningbouw worden gerealiseerd tot maximaal 25 woningen.

Buitenstedelijk groter dan 25 woningen
Naast projecten tot 25 woningen kent het provinciaal beleid een gerichte uitzonderingsroute om onder strikte voorwaarden grotere projecten te realiseren. Dit betreft een zogenaamde maatwerkregeling. Een plan komt hiervoor in aanmerking wanneer aantoonbaar wordt bijgedragen aan de leefbaarheid, vitaliteit en het behouden van voorzieningen van een omsloten kleine kern of dorpslint.

Status en periodieke herijking
De indeling in categorieën geeft inzicht in de mate van zekerheid en de gewenste gemeentelijke inzet per woningbouwproject. De categorie-indeling is geen definitief oordeel over de wenselijkheid van een ontwikkeling, maar een instrument om de voortgang, uitvoerbaarheid en realisatie van het gemeentelijke woningbouwprogramma te sturen.
Projecten worden periodiek beoordeeld op basis van actuele informatie over onder meer draagvlak in de omgeving, kwaliteit, planvorming, procedures, infrastructuur, energievoorziening, financiële haalbaarheid en de medewerking van initiatiefnemers. Wanneer de omstandigheden wijzigen, kan een project naar een andere categorie worden overgeheveld. Aan de indeling in categorieën kunnen op zichzelf geen planologische rechten worden ontleend.

Spreiding over de kernen
Het is wenselijk om de woningbouwontwikkeling en ambitie gelijkmatig te verdelen over de gemeente. Hierbij zijn we sterk afhankelijk van kansen en mogelijkheden in relatie tot de beschikbare ruimte.
Er kan een situatie ontstaan dat binnen de categorieën er sprake is van een gelijkwaardige beoordeling van projecten waarbij er een knelpunt ontstaat in de beschikbare ambtelijke capaciteit. In die gevallen moet er een keuze worden gemaakt welk project voorrang krijgt. Voor die gevallen wordt een aanvullend afwegingscriterium toegepast.
Wanneer twee of meer woningbouwprojecten binnen dezelfde categorie gelijkwaardig worden beoordeeld, wordt bij onderlinge prioritering rekening gehouden met de gewenste ontwikkeling van de afzonderlijke kernen.
Het project in de kern waar de toevoegingen van woningen, uitgedrukt als percentage van de bestaande woningvoorraad, het meest bijdraagt aan de gewenste ontwikkeling qua woningen, leefbaarheid en spreiding van woningbouw over de gemeente, krijgt daarbij voorrang. Hierbij wordt rekening gehouden met de gemeentelijke woningbouwambitie per kern en de gewenste verhouding tussen de bestaande woningvoorraad en de beoogde woningbouwontwikkeling.

Bouwen voor doelgroepen
Er is een sterke behoefte aan woningbouw voor starters, jongeren en senioren.
In de gesprekken met de initiatiefnemers en corporaties wordt bij nieuwe plannen beschouwd of en op welke wijze er specifieke ingespeeld kan worden op deze doelgroepen. Voor starters en jongeren wordt met name gekeken of er kleine appartementen gerealiseerd kunnen worden in een plan. Voor senioren wordt ingezet op plannen die vooral fysiek op een juiste wijze worden ingericht, zodat deze goed toegankelijk zijn. Zowel in het complex als het terrein eromheen.

Proces Eerder Aanvragen Elektra
In Waterland is sprake van netcongestie. Dit betekent dat het elektriciteitsnet op bepaalde momenten onvoldoende ruimte heeft om alle nieuwe aanvragen en verzwaringen te verwerken zoals in het verleden wel het geval was. Om te voorkomen dat cruciale woningbouwprojecten vastlopen is de systematiek voor stroomaanvragen ingrijpend veranderd. Onderdeel daarvan is geweest dat initiatiefnemers in de gelegenheid zijn gesteld om het betreffende woningbouwproject aan te melden bij de gemeente. Daarvoor is de beleidsregel gemeentelijke prioritering transportcapaciteit Waterland 2026 vastgesteld. Gedurende het proces hebben initiatiefnemers hun betreffende project gemeld bij de gemeente. Dit heeft geleid tot een prioritering en volgorde binnen de gestelde kaders. De positie binnen deze prioritering en zoals de gemeente deze ook heeft aangemeld bij Liander is inzichtelijk gemaakt in het overzicht van projecten (bijlage A)

Categorisering woningbouw





Is de bouw van het project gestart?

Ja → **Project programmeren in categorie A.**
A - Realisatie gestart (prioriteit).
Alleen bewaken, ingrijpen bij knelpunten.

Nee

Is er al een anterieure overeenkomst gesloten voor het project?

Ja → **Project programmeren in categorie B.**
B - Harde programmering (prioriteit).
Komt altijd in categorie B terecht.

Nee

Is het project onderdeel van het coalitieakkoord?

Ja → **Project programmeren in categorie C.**
C - Voorwaardelijke programmering
Aan te werken: voorwaarden met eigenaar en termijn

Nee

Is het project voldoende concreet om te beoordelen?
Locatie, aantal woningen, programma, planning en haalbaarheid onderbouwd

Nee → **Plan terug naar initiatiefnemer met een lijst van ontbrekende onderdelen.**
Programmeren in categorie D.

Ja

Is het aannemelijk dat het project binnen de vastgestelde kaders past?
Woonvisie, woningbehoefte, grond-beleid, ruimtelijke koers, stedenbouw, verkeer en gewenste ontwikkeling van kernen. Buitenstedelijk: provinciale voorwaarden.

Nee, tenzij → **Terug naar initiatiefnemer en uitleggen wat aangepast moet worden.**
Programmeren in categorie D.

Nee → **Indien niet oplosbaar, programmeren in categorie E.**
E - Niet programmeren. Plan terug naar initiatiefnemer met motivate. geen inzet.

Ja

Is een eerste bouwhandeling (1e paal) binnen 2 tot 3 jaar aannemelijk?
Grondpositie, planvorming, procedures, kostenverhaal, capaciteit en afhankelijkheden (waaronder netcapaciteit)

Ja → **Project programmeren in categorie B.**
B - Harde programmering (prioriteit).
Volle inzet, voorrang bij capaciteitsknelpunt.

Nee

Zijn de voorwaarden benoemd en oplosbaar?
Bijvoorbeeld parkeren, stedenbouw, programma.

Ja → **Project programmeren in categorie C.**
C - Voorwaardelijke programmering
Aan te werken: voorwaarden met eigenaar en termijn

Nee → **Project programmeren in categorie E.**
E - Niet programmeren. Plan terug naar initiatiefnemer met motivate. geen inzet.

3. Binnenstedelijke projecten

Dit hoofdstuk geeft de achtergrondinformatie en stand van zaken van de volgende projecten:

Broek in Waterland

- Kebo
- SDOB
- De Leet
- Hellingweg 5 Buurs
- Hellingweg 21 Terpstra
- Eilandweg 31 Baltussen

Ilpendam

- Dorpsstraat 32

Marken

- SV Marken
- Westerstraat
- Hoogkamplaan
- Kruisbaakweg 5
- Boxenring

Monnickendam

- Gouwhaven
- Garage Boom
- KPN locatie
- Buslus
- Sporthal ’t Spil
- Kleiperk
- Oude Zijds Burgwal
- Beestenmarkt

Watergang

- Stiereveld
- Broekermeerdijk

Kebo (A)

Plangrens/impressies



Waar:
Naast de N247 in het zuiden van Broek in Waterland

Wat:
het realiseren van 21 appartementen, waarvan 8 sociale huurappartementen en commerciële ruimte

Stand van zaken:
De verkoop van de woningen is gestart. Er zijn voldoende woningen verkocht om te starten met de realisatie van het project. De sloop van de opstallen heeft plaatsgevonden. Daaropvolgend is het bouwterrein gesaneerd. Op dit moment worden de werkzaamheden verricht om het terrein bouwrijp te maken.

Planning:
Start bouw: Q4-2026
Oplevering: Q1-2028

Zie voor meer informatie:
www.lavieinbroek.nl

SDOB (B)

Plangrens/impressies



Waar:
Van Disweg 18 (naast) in Broek in Waterland

Wat:
Het realiseren van 24 sociale huurwoningen

Stand van zaken:
Er is in kwaliteitsteam verband gewerkt naar een stedenbouwkundige opzet voor het plan. Dit plan is behandeld in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en akkoord bevonden. Dit plan is gepresenteerd aan omwonenden en geïnteresseerden tijdens een openbare informatiebijeenkomst. Op dit moment wordt de koop- en ontwikkelovereenkomst nader uitgewerkt voor besluitvorming.

Planning:
Behandeling koop- en ontwikkelovereenkomst: Q1 - 2027
Aanvraag Omgevingsvergunning: Q2 – 2027
Start bouwrijp maken: Q3 - 2027

Zie voor meer informatie:
-

De Leet (B)

Plangrens/impressies





Waar:
Drs J. van Disweg

Wat:
Het realiseren van 21 woningen

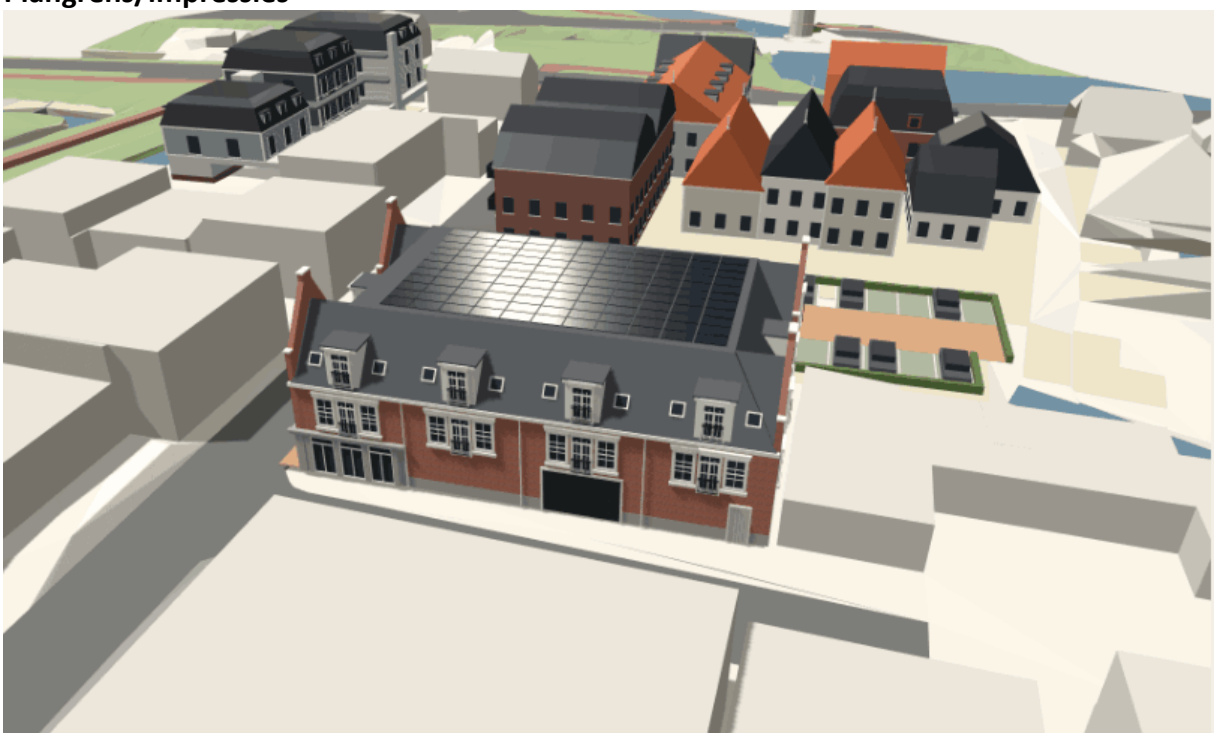
Stand van zaken:
Plan van aanpak en intentieovereenkomst in besluitvorming.

Planning:
Plan van Aanpak: Q4 - 2026
Intentieovereenkomst: Q4 - 2026
Opstellen van een beeldkwaliteitsplan: Q2 - 2027
Opstellen tekeningen inrichting en overdracht openbare ruimte: Q3 – 2027
Anterieureovereenkomst: Q3 – 2027
Aanvraag omgevingsvergunning: Q4 2027 – Q3 – 2028
Start verkoop: Q4 – 2028
Start bouw: Q2 - 2029

Zie voor meer informatie:
-

Hellingweg 5 (Buurs) (C)

Plangrens/impressies



Waar:
Hellingweg 5 te Broek in Waterland

Wat:
Het realiseren van 16 woningen

Stand van zaken:
Onderzoek naar haalbaarheid plan stedenbouwkundig

Planning:
In 2027 zal bekeken worden of deze locatie voorstelbaar is voor verdere ontwikkeling

Zie voor meer informatie:
-

Hellingweg 26 (Terpstra) (C)

Plangrens/impressies



Waar:
Hellingweg 26 te Broek in Waterland

Wat:
Het realiseren van 25 woningen

Stand van zaken:
Onderzoek naar haalbaarheid plan stedenbouwkundig

Planning:
In 2027 zal bekeken worden of deze locatie voorstelbaar is voor verdere ontwikkeling

Zie voor meer informatie:
-

Eilandweg 31 (Baltussen) (C)

Plangrens/impressies





Waar:
Eilandweg 31 te Broek in Waterland

Wat:
Het realiseren van 17 woningen

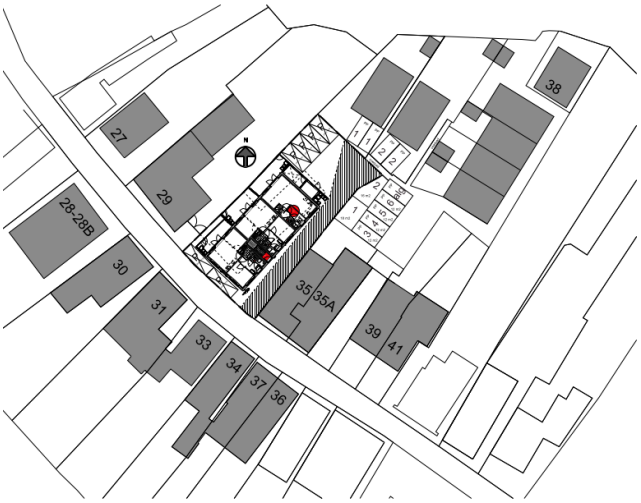
Stand van zaken:
Principebouwplan wordt getoetst op haalbaarheid.

Planning:
Zodra wordt geconcludeerd dat de plannen haalbaar zijn, wordt een intentieovereenkomst gesloten en wordt een kwaliteitsteam ingesteld (1e halfjaar 2027)

Zie voor meer informatie:
-

Dorpsstraat 32 Ilpendam (C)

Plangrens/impressies



Situatie
Kadastrale aanduiding: WTL00 E 2063 (Waterland)

Waar:
Dorpsstraat 32 Ilpendam

Wat:
Het realiseren van 5 woningen

Stand van zaken:
Planvoorstel bespreken met buurtbewoners

Planning:
Plan is in voorbereiding en zal in 2027 verder uitgewerkt worden

Zie voor meer informatie:
-

SV Marken (A)

Plangrens/impressies



Waar:
Terrein sportcomplex SV Marken

Wat:
Het realiseren van 99 woningen

Stand van zaken:
De aannemer is gestart met de bouwwerkzaamheden.

Planning:
Oplevering: Q1 - 2028

Zie voor meer informatie:
www.eilandhart-marken.nl

Westerstraat (B)

Plangrens/impressies



Waar:
Westerstraat 25 te Marken

Wat:
Het realiseren van 15 woningen

Stand van zaken:
In afwachting van uitspraak beroepszaak. Uiterlijk 23 november 2026 zal er uitspraak volgen.

Planning:
Zodra de beroepsprocedure geheel is afgerond kan gestart worden met de voorbereidende werkzaamheden voor start bouw onder voorbehoud van een eventuele hoger beroepsprocedure.

Zie voor meer informatie:
www.waterland.nl/woningbouw

Hoogkamplaan (B)

Plangrens/impressies



Waar:
Hoogkamplaan 3 t/m 15 te Marken

Wat:
Het realiseren van 50 woningen

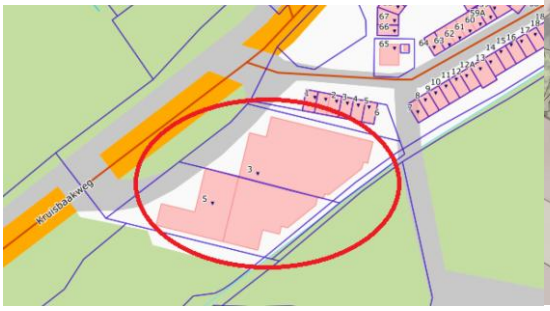
Stand van zaken:
Overleg gaande over samenwerking met Protestant Marken en Evean voor woningbouwontwikkeling, eventueel met zorg.

Planning:
- Afbakening projectgebied – Q3/Q4 2026
- Tender/prijsvraag – Q1 t/m Q3 2027
- Exploitatie/projectontwikkelings overeenkomt - Q4 2027/Q1 2027
- Ruimtelijke procedure – Q2 t/m Q4 2027
- Vergunningen – Q1/Q2 2028
- Start bouw – Q1 2029

Zie voor meer informatie:
www.waterland.nl/woningbouw

Kruisbaakweg 5 (D)

Plangrens/impressies





Waar:
Kruisbaakweg 5 te Marken

Wat:
Het realiseren van 20 woningen

Stand van zaken:
Is eerder ter sprake geweest maar door o.a. Corona door de eigenaar op de lange baan geschoven. Kan een opwaardering zijn van de entree van Marken.

Planning:
1e helft 2027 – overleg over het mogelijk opstarten van het project.

Zie voor meer informatie:
-

Boxenring (E)

Plangrens/impressies



Waar:
Boxenring te Marken

Wat:
Het realiseren van 44 woningen

Stand van zaken:
De raad heeft regels vastgesteld met betrekking tot Collectief Particulier opdrachtgeverschap (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 plannen uit te werken.

Planning:
Nader te bepalen.

Zie voor meer informatie:
-

Gouwhaven (A)

Plangrens/impressies



Waar:
Projectgebied Gouwhaven

Wat:
700 woningen met commerciële functies.

Stand van zaken:
Het project is gestart met realisatie. Op dit moment is fase Hart van Gouwhaven in aanbouw.
In deze fase worden sociale huur appartementen en koopappartementen gerealiseerd. Daarnaast wordt in deze fase commerciële ruimten gerealiseerd, waaronder een supermarkt. Ook wordt woongroep de Boeglijn gehuisvest in deze fase. De volgende fase betreft Havenzicht. Daarvoor is de verkoop in voorbereiding.

Planning:
Interesse peiling fase Havenzicht: Q4-2026
Start verkoop fase Havenzicht: Q1 – 2027
Oplevering fase Hart van Gouwhaven: Q2 – 2027
Stedenbouwkundige uitwerking fase 4 en 5: Q4 2026 – Q2- 2027

Zie voor meer informatie:
Gouwhaven | Nieuwbouw in Monnickendam

Garage Boom (B)

Plangrens/impressies



Waar:
Pierebaan 2 Monnickendam

Wat:
Het realiseren van 51 woningen

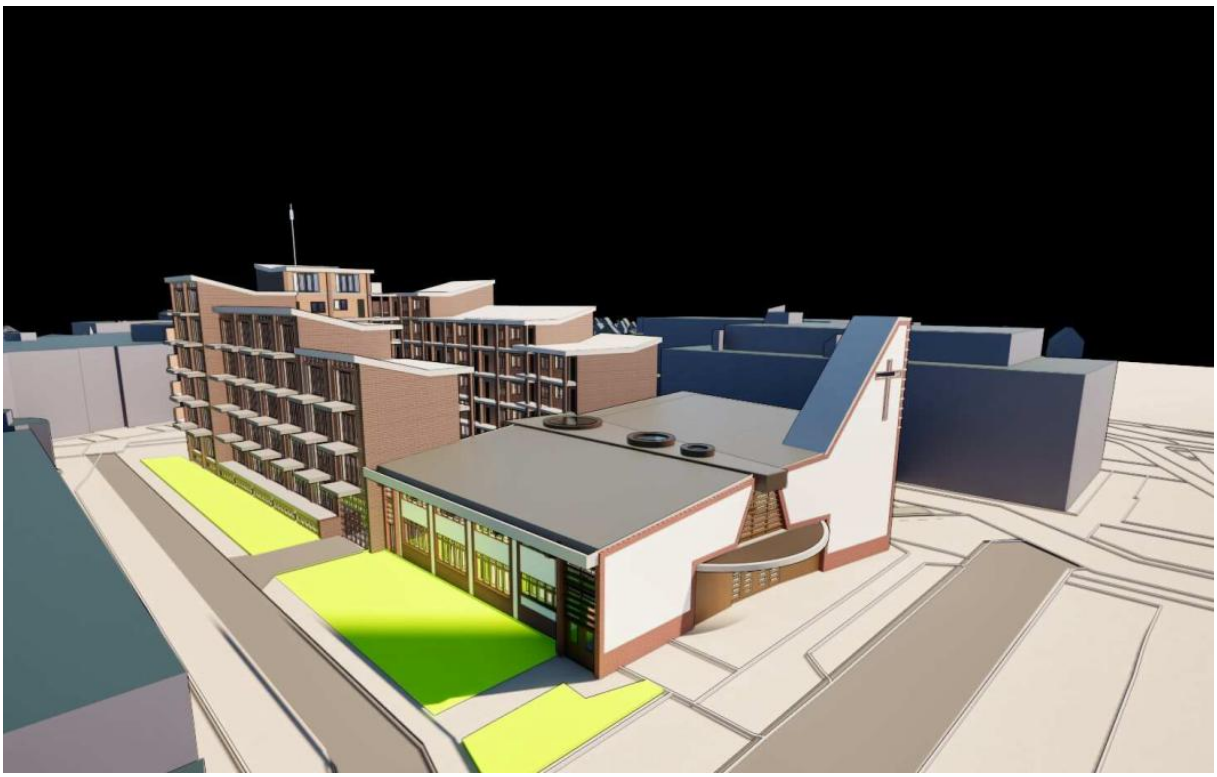
Stand van zaken:
Er is in kwaliteitsteamverband gewerkt naar een stedenbouwkundige opzet voor het plan. Dit plan is behandeld in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en akkoord bevonden. Dit plan is gepresenteerd aan omwonenden en geïnteresseerde tijdens een openbare informatiebijeenkomst. Op dit moment wordt onderzoek gedaan of de parkeersituatie passend is. Daarnaast wordt gewerkt aan de anterieure overeenkomst.

Planning:
Afronden stedenbouwkundige plan (parkeren): Q4 – 2026
Plan voor wensen en bedenkingen naar de raad: Q1-2027
Ondertekening anterieure overeenkomst: Q2-2027

Zie voor meer informatie:
-

KPN locatie (C)

Plangrens/impressies



Waar:
Bernhardlaan 25 te Monnickendam

Wat:
Studie naar een nieuwe invulling van de KPN locatie en de Opstandingskerk met een nieuw multifunctioneel kerkgebouw en ca 85 woningen.

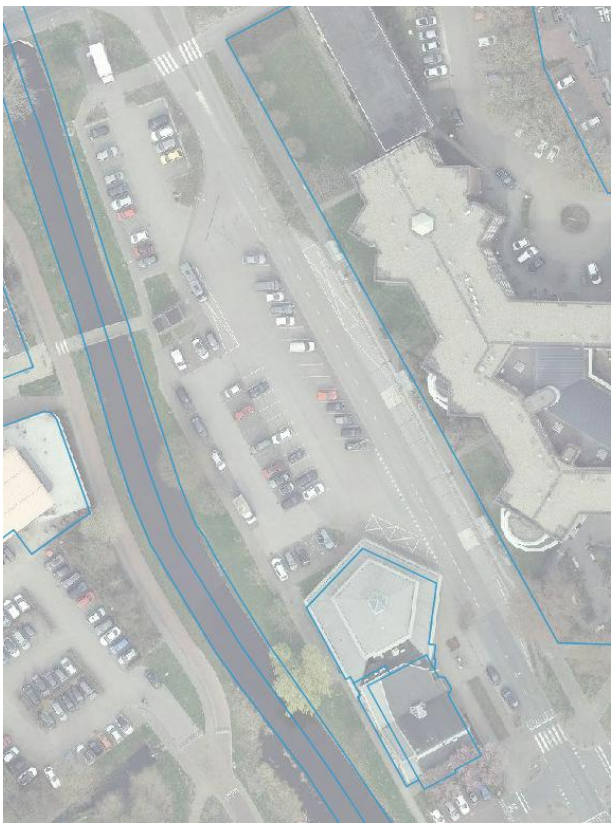
Stand van zaken:
Momenteel worden de plannen getoetst op financiële en ruimtelijke haalbaarheid.

Planning:
Zodra wordt geconcludeerd dat de plannen haalbaar zijn, wordt een intentieovereenkomst getekend en wordt een kwaliteitsteam geformeerd (zo mogelijk 2^{e} helft 2027).

Zie voor meer informatie:
-

Buslus (D)

Plangrens/impressies



Waar:
Pierebaan te Monnickendam

Wat:
Het realiseren van 50 woningen, zo mogelijk in combinatie met een zorgboulevard.

Stand van zaken:
Momenteel vinden gesprekken plaats met de eigenaren van de HOED en de Apotheek over mogelijke samenwerking bij de ontwikkeling van het hele gebied. Verder wordt onderzocht hoe samenwerking past binnen het Didam-arrest (mededinging bij schaarse gemeentelijke bouwgrond).

Planning:
In 2027 zal bekeken worden of deze locatie voorstelbaar is voor verdere ontwikkeling

Zie voor meer informatie:
-

Sporthal ’t Spil (D)

Plangrens/impressies



Waar:
T Spil te Monnickendam

Wat:
Het realiseren van 64 woningen

Stand van zaken:
Het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie. De nadere uitwerking van het plan is mede afhankelijk van een keuze welke gemaakt wordt over de realisatie van de nieuwe sporthal.

Planning:
In 2027 zal bekeken worden of deze locatie voorstelbaar is voor verdere ontwikkeling mede in samenhang met de keuze ten aanzien van de nieuwe sporthal.

Zie voor meer informatie:
-

Kleiperk (D)

Plangrens/impressies



Waar:
Jachthaven 1 te Monnickendam

Wat:
Het realiseren van 120 woningen

Stand van zaken:
Het initiatief is eerder gestart met de gedachte om het totale gebied te ontwikkelen. Gezien de versnipperde grondposities en verschillen van inzicht over het tot stand komen van een ontwikkeling heeft het nog niet geleid tot concrete planvorming. Komende periode moet blijken hoe de verschillende grondeigenaren tegen een (totaal)ontwikkeling aankijken. Vooruitlopend daarop heeft één van de grondeigenaren een eigen plan ontwikkeld.

Planning:
In 2027 wordt na indiening van een verzoek het plan beoordeeld op haalbaarheid.

Zie voor meer informatie:
Nieuw Monnickendam – “Buiten wonen in de metropool”

Oude Zijds Burgwal (D)

Plangrens/impressies



Waar:
Oude Zijds Burgwal 17 t/m 19 te Monnickendam

Wat:
Het realiseren van 12 appartementen

Stand van zaken:
Dit betreft de huidige locatie van Philadelphia. Deze partij is voornemens te verhuizen naar het Gouwhaven. De planvorming en afspraken hierover zijn gemaakt tussen Philadelphia en Wooncompagnie. Onderdeel van de afspraken is dat de bebouwing aan de Oude Zijds Burgwal beschikbaar blijft voor het sociale segment. Er zijn plannen in voorbereiding om deze panden te verbouwen zodat deze geschikt gemaakt kunnen worden voor de sociale huursector. Deze plannen zijn afhankelijk van de daadwerkelijke verhuizing van de activiteiten van Philadelphia naar het Gouwhaven.

Planning:
Nader te bepalen en afhankelijk van realisatie project Gouwhaven

Zie voor meer informatie:
-

Beestenmarkt (D)

Plangrens/impressies



Waar:
Beestenmarkt 2-3 te Monnickendam

Wat:
Het realiseren van tussen de 3 en 8 woningen

Stand van zaken:
Nieuw plan is in voorbereiding door de Initiatiefnemer
Planning:
In 2027 zal bekeken worden of deze locatie voorstelbaar is voor verdere ontwikkeling. Met name de stedenbouwkundige inpassing en het parkeren vormen een uitdaging

Zie voor meer informatie:
-

Stiereveld (A)

Plangrens/impressies



Waar:
Stiereveld 1 t/m 18 te Watergang

Wat:
Het realiseren van 18 woningen

Stand van zaken:
Het project is voor het grootste deel opgeleverd. Op dit moment wordt de laatste woning gerealiseerd.

Planning:
Oplevering projectgebied: Q4 – 2027

Zie voor meer informatie:
www.stiereveld.nl

Broekermeerdijk (B)

Plangrens/impressies



Waar:
Broekermeerdijk 16, 16B, 16C te Watergang

Wat:
Het realiseren van 7 woningen

Stand van zaken:
Omgevingsvergunning is onherroepelijk. De eerste woningen zijn in de verkoop gekomen, geplande start bouw Q1 2027.

Planning:
Start bouw Q1 2027

Zie voor meer informatie:
-

4. **Buitenstedelijke projecten tot 25 woningen**

Dit hoofdstuk geeft de achtergrondinformatie en stand van zaken van de volgende projecten:

Monnickendam
- Landje van Ubbels

Watergang
- De Dollard

Landje van Ubbels (C)

Plangrens/impressies



Waar:
Noordeinde 121 (naast) te Monnickendam

Wat:
Het realiseren van 25 woningen

Stand van zaken:
De initiatiefnemer wenst in het kader van het zogenaamd ‘straatje erbij’ voortkomend uit provinciaal-beleid een woningbouwplan te realiseren. Dit plan wordt op dit moment nader uitgewerkt en voorbereid.

Planning:
In 2027 wordt na indiening van een verzoek wordt het plan beoordeeld op haalbaarheid

Zie voor meer informatie:
-

De Dollard (C)

Plangrens/impressies



Waar:
Kanaaldijk te Watergang (naast bedrijventerrein de Dollard)

Wat:
Het realiseren van 25 woningen

Stand van zaken:
De initiatiefnemer wenst in het kader van het zogenaamd ‘straatje erbij’ voortkomend uit provinciaal-beleid een woningbouwplan te realiseren. Dit plan wordt op dit moment nader uitgewerkt en voorbereid.

Planning:
Beoordeling op voorstelbaarheid en haalbaarheid: Q1 2027

Zie voor meer informatie:
-

5. **Buitenstedelijke projecten meer 25 woningen**

Dit hoofdstuk geeft de achtergrondinformatie en stand van zaken van de volgende projecten:

<u>Broek in Waterland</u>

- Wagengouw - Oost

<u>Ilpendam</u>

- Ilpendam Noord

Wagengouw – Oost (C)

Plangrens/impressies



Waar:
Wagengouw te Broek in Waterland

Wat:
Het realiseren van 150 woningen

Stand van zaken:
Er is een quickscan in de maak om de haalbaarheid van dit plan verder in kaart te brengen. Dit stuk zal worden verzonden naar de Provincie Noord-Holland om in samenwerking de mogelijkheden voor ontwikkeling van deze locatie te bepalen.

Planning:
In 2027 wordt in samenwerking met de provincie Noord-Holland bekeken worden of deze locatie voorstelbaar is voor verdere ontwikkeling

Zie voor meer informatie:
-

Ilpendam Noord (C)

Plangrens/impressies



Waar:
Ilpendam Noord te Ilpendam (naast sportvelden)

Wat:
Het realiseren van 350 woningen

Stand van zaken:
Er is een quickscan in de maak om de haalbaarheid van dit plan verder in kaart te brengen. Dit stuk zal worden verzonden naar de Provincie Noord-Holland om in samenwerking de mogelijkheden voor ontwikkeling van deze locatie te bepalen.

Planning:
In 2027 wordt in samenwerking met de provincie Noord-Holland bekeken worden of deze locatie voorstelbaar is voor verdere ontwikkeling

Zie voor meer informatie:
-

Bijlage A Overzicht projecten

BINNENSTEDELIJK	sloop	categorie	Aantal	Sociaal	Betaalbaar	Vrijsector
Broek in Waterland						
Kebo		A	21	8		13
SDOB (*2)		B	24	24		
De Leet		B	21	6	6	9
Hellingweg 5 Buurs (*4)		C	16	5	5	6
Hellingweg 26 Terpstra (*3)	1	C	25	8	8	9
Eilandweg 31 Baltussen (*7)	1	C	17	5	5	7
totaal			**124**	**56**	**24**	**44**
Ilpendam						
Dorpsstraat 32	1	C	5		4	1
totaal			**5**	**0**	**4**	**1**
Marken						
SV Marken		A	99	15	44	40
Westerstraat	1	B	15	6		9
Hoogkamplaan (*9)		B	50	15	15	20
Kruisbaakweg 5		D	20	6	6	8
Boxenring		E	44	13	13	18
totaal			**228**	**55**	**78**	**95**
Monnickendam						
Gouwhaven (*1)		A	700	105	315	280
Garage Boom (*5)	2	B	51	15	15	21
KPN locatie		C	123	37	37	49
Buslus (*8)		D	50	15	15	20
Sporthal 't Spil (*10)		D	64	19	19	26
Kleiperk		D	120	36	36	48
Oude Zijds Burgwal (*11)		D	12	12		
Beestenmarkt		D	6		5	1
totaal			**1126**	**239**	**442**	**445**
Watergang						
Stiereveld	1	A	18		5	13
Broekermeerdijk	1	B	7			7
totaal			**25**		**5**	**20**

BUITENSTEDELIJK 6-25	categorie	Aantal	Sociaal	Betaalbaar	Vrijsector
Broek in Waterland					
totaal		**0**			
Ilpendam					
totaal		**0**			
Marken					
totaal		**0**			
Monnickendam					
Landje van Ubbels	C	25	8	8	9
totaal		**25**	8	8	9
Watergang					
De Dollard (*6)	C	25	8	8	9
totaal		**25**	8	8	9

BUITENSTEDELIJK >25	categorie	Aantal	Sociaal	Betaalbaar	Vrijsector
Broek in Waterland					
Wagengouw - Oost (*14)	C	150	45	45	60
totaal		**150**	**45**	**45**	**60**
Ilpendam					
Ilpendam-Noord	C	350	105	105	140
totaal		**350**	**105**	**105**	**140**
Marken					
totaal		**0**			
Monnickendam					
totaal		**0**			
Watergang					
totaal		**0**			

TOTAAL								TOTAAL							TOTAAL						
	8		**1508**	350	553	605				**50**	16	16	18				**500**	150	150	200	

Categorie	aantal	%
A	838	40%
B	168	8%
C	736	37%
D	272	13%
E	44	2%
Totaal	2058	100%

Categorie	Aantal	%
Sociaal	516	26%
Betaalbaar	719	34%
Vrije sector	823	40%
Totaal	2058	100%

(*1,2,etc) positie rangorde Eerder aanvragen Elektra