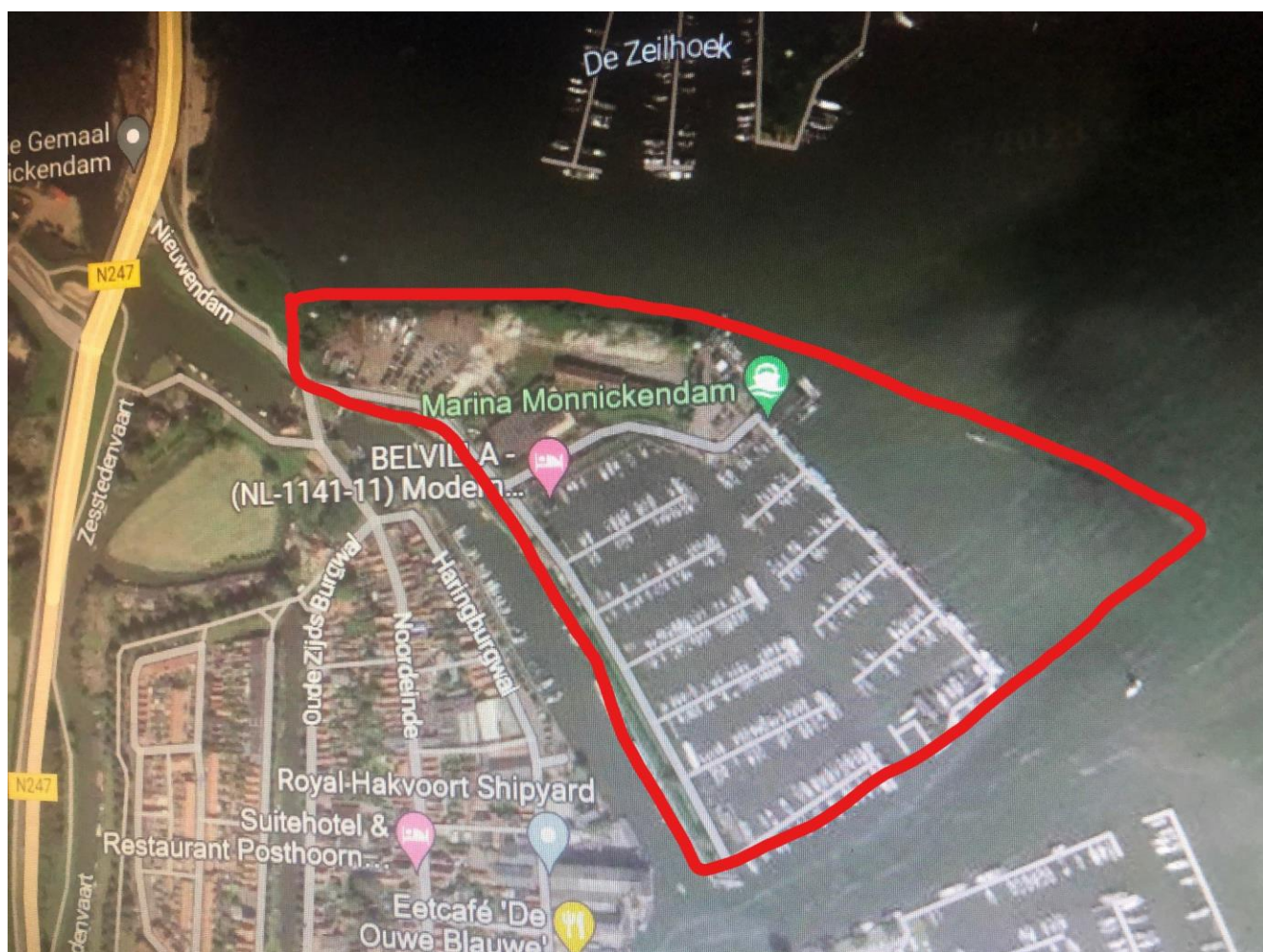


7-2-23

Metamorfose Marina Monnickendam: 460 woningen

Johan Moes

De eerste paal voor het ene megaproject in Monnickendam is nog niet eens geslagen of een tweede omvangrijk woningbouwplan dient zich aan. Drie ondernemers willen het terrein van het Lake Land Hotel en jachthaven Marina omvormen tot een nieuwe woonwijk met circa 460 woningen, waarvan ongeveer tachtig drijvend op het water.



Binnen de rode contour het plangebied: jachthaven Marina en daarboven: Lakeland



Impressie van 'Nieuw Monnickendam' met een nieuwe jachthaven ten noordoosten van de huidige en waterwoningen op de plek waar nu nog de boten liggen.

TEKENING SJOERD SOETERS

Desolaat

„De gemeente gebruikt het woord desolaat”, zegt Robert van Duuren, die samen met Ivar Moens en Sabah Nissan een kleine anderhalf jaar geleden jachthaven Marina overnam. „Alle reden dus om na te denken over hoe we er weer iets moois van kunnen maken waarmee we meteen kunnen inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen.” Die ontwikkelingen worden in het plan van de ondernemers omschreven als de grote vraag naar woningen de komende jaren en de afnemende belangstelling voor een ligplaats in een jachthaven: 'Ouderen verkopen hun jacht, jongeren huren een jacht voor een korte periode'.

„Maar de jachthaven blijft wel bestaan”, zeggen de mannen. „Hij wordt als het ware omgeklapt richting de noordkant van waar de boten nu liggen. Daar komt in feite een nieuwe haven met ongeveer 250 ligplaatsen voor jachten en sloepen, de helft van het huidige aantal ligplaatsen. Die mogelijkheid is al opgenomen met een zogenoemde wijzigingsbevoegdheid in het huidige bestemmingsplan en de aanvraag ligt inmiddels bij Rijkswaterstaat, die er als eigenaar van het water toestemming voor moet geven.”

„Op de plek waar nu de boten liggen komen drijvende woningen. We denken aan ongeveer tachtig. Dat type woningen is bezig aan een sterke opmars vanwege het grote aantal mogelijkheden die ze bieden. Ze worden elders gebouwd en als ze helemaal klaar zijn naar de plek van bestemming gebracht en aangesloten op de nutsvoorzieningen. Op de plek waar ze uiteindelijk naartoe gaan, in dit geval dus Monnickendam, is er geen sprake van bouwoverlast en heb je niet te maken met beperkingen met betrekking tot bijvoorbeeld stikstof. Je kunt een locatie invullen zoals je wilt met een grote variëteit aan woningen en vind je het niet meer mooi, dan sleep je het weer weg. Wat we voor ogen hebben kun je nu al zien in het project Schoon Schip in Amsterdam-Noord, een heel nieuw wijkje met louter drijvende woningen.”

„Op het Kleiperk langs de huidige jachthaven, de oude Zeedijk, is plek voor zo'n tachtig huizen. Stadswoningen, noemen we ze. Ze variëren in hoogte en breedte en ook qua

bouwmaterialen en gevelbekleding kan ermee gevarieerd worden en daardoor passen ze heel goed bij de bebouwing van de oude stad aan de overkant van het water. Bij de huizen die grenzen aan de jachthaven is er de mogelijkheid om een sloep aan te leggen onder de woning.”

„Voor het schiereiland, de plek waar nu nog het Lake Land Hotel staat, denken we aan zo’n driehonderd woningen, ook variërend in grootte en prijs en zowel in de koop- als huursector. De woningen liggen op en rond een parkeerdek. Dat moet je zien als een overdekte parkeergarage op het maaiveld, dus niet ondergronds. Bovenop het dek komt een centrale, autovrije en dus kindvriendelijke ruimte met daaromheen woningen. Een deel van de woningen is bestemd voor starters en voor mensen die zorg of begeleiding nodig hebben, een ander deel is gericht op het huisvesten van ouderen, waarmee de doorstroming bevordert wordt.”

Dat deel van het plangebied is in bezit bij Mart Leek, eigenaar van het Lake Land Hotel, [die al jaren plannen heeft om de bestaande bebouwing te slopen en er een nieuw hotel te bouwen](#). Daarvoor is door de gemeente Waterland ook al een vergunning verstrekt. „Meteen nadat we de jachthaven hadden overgenomen zijn we met hem in overleg gegaan en hebben we onze plannen aan hem voorgelegd”, vertelt Moens. „Hij was er enthousiast over. Hij wil zich er zelf niet intensief mee bezig houden, maar heeft ons wel mandaat gegeven om ermee verder te gaan. In dit hele verhaal is hij onze partner, een stille vennoot als het ware. Onderzocht wordt nog of er in Nieuw Monnickendam een hotel, een restaurant en andere recreatieve voorzieningen kunnen komen. Maar een eventueel hotel zal er dan wel heel anders uitzien dan het eerdere plan.”



Doorstroming

De ondernemers denken dat ze kunnen voldoen aan de eis van de gemeente voor dit soort nieuwbouwplannen ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningen: dertig procent moet sociale huur zijn, dertig procent betaalbare koop of middenhuur en de rest mag gebouwd worden in de vrije sector. Ze zeggen te willen bouwen voor verschillende doelgroepen, zoals starters en gezinnen, en benadrukken dat ze ook zoeken naar mogelijkheden om met de nieuwbouw zoveel mogelijk doorstroming voor ouderen op gang te brengen: „Een onderzoeksbureau heeft het geheel aan planologische regelgeving al doorgelopen en daaruit blijken voorlopig geen onoverkomelijke planologische hobbels”, zeggen de mannen. „We beseffen terdege dat het gebied buitendijks ligt waar de overheid kritisch naar kijkt als het om waterveiligheid gaat.”

Ook moeten de effecten van het verkeer in en rond Monnickendam van een plan van deze omvang nader onderzocht worden. Menig inwoner van de stad houdt ten aanzien van dat verkeer zijn hart vast bij de herontwikkeling van het Galgeriet met 700 woningen, maar bij Nieuw Monnickendam zullen de verkeerseffecten veel minder groot zijn, denken de initiatiefnemers: „Groot verschil met het Galgeriet is dat deze locatie bijna tegen de provinciale weg N247 aanligt. Verkeer vanaf die weg naar de nieuwe wijk, of andersom, hoeft niet door Monnickendam. Dat is anders bij het Galgeriet.”

„Ander verschil met het Galgeriet is de eigendomssituatie: daar zaten tal van ondernemers die allemaal eigenaar waren van hun eigen stukje grond en die uitgekocht moesten worden en in één geval onteigend. Dat maakt de herontwikkeling van zo'n locatie er niet makkelijker op. In ons geval zijn er maar drie eigenaren: wij, Mart Leek en Rijkswaterstaat. Daardoor kunnen we voortvarend aan de slag.”



Vlnr; Ivar Moens, Robert Duuren en Friso de Zeeuw

Sneller

Op het Galgeriet is na meer dan een kwart eeuw praten de eerste paal nog steeds niet geslagen. „Bij Nieuw Monnickendam zou het allemaal een stuk sneller moeten gaan”, zegt Friso de Zeeuw, die vanwege zijn kennis en ervaring op het gebied van ruimtelijke ordening en woningbouw is ingehuurd als adviseur van de drie ondernemers. „En er zijn ook wel mogelijkheden om de vaart erin te houden. Daarbij helpt het dat het college van B en W in het vooroverleg dat we inmiddels hebben gehad positief heeft gereageerd op het plan. Het is ook opgenomen in het nieuwe woningbouwprogramma van B en W, waarin staat dat er de komende jaren totaal zo'n 2.000 nieuwe huizen bij moeten komen in Waterland. Dat is behoorlijk ambitieus en om dat aantal te halen is een plan met de omvang van Nieuw Monnickendam noodzakelijk.”

„In dat woningbouwprogramma staat bij een korte omschrijving van dit plan: 'Start voorbereiding 2025'. Dat duurt wat ons betreft te lang. We zouden niet pas in 2025 willen beginnen met de voorbereiding, maar met de daadwerkelijke bouw. Om dat voor elkaar te krijgen, moeten die voorbereidingen zo snel mogelijk beginnen en de initiatiefnemers zijn bereid om in dat traject de gemeente veel werk uit handen te nemen. Daar willen ze ook voorinvesteringen voor doen. Dan gaat het bijvoorbeeld om het voorbereiden van een nieuw bestemmingsplan, het doen van onderzoeken, de verdere uitwerking van het

stedenbouwkundig plan en het overleg met andere betrokken partijen, zoals Rijkswaterstaat en de provincie.”

„Dat is alles bij elkaar geen kattenpis en de vraag is terecht of het ambtenarenapparaat van de gemeente dat er nog wel bij kan hebben, naast alle andere plannen die op stapel staan. Er zijn gemeenten die al regelmatig dat soort voorbereidend werk uit handen geven aan marktpartijen en daar goede ervaringen mee hebben. Ik geloof dat het in Waterland nog niet zo gebruikelijk is, maar dat de gemeente er wel voor open staat. Het sluit ook mooi aan bij het recente pleidooi van minister Hugo de Jonge (volkshuisvesting) om bouwplannen te versnellen en de ontwikkelingstijd terug te brengen van zo'n tien jaar naar ongeveer drie jaar. Dat kan als er competente ontwikkelaars zijn, die de gemeente een hoop werk kunnen besparen. Daar is dan wel een positieve intentie-uitspraak voor nodig van de gemeente, niet alleen van het college, maar ook van de gemeenteraad. Die positieve houding hopen we donderdag te mogen proeven als we het plan presenteren aan de raadsfracties. Zij hoeven zich nog helemaal niet uit te laten over alle details, maar we willen wel graag van ze horen of dit een richting is die ze op willen.”