

Vervolg pagina 1. Alvast een tipje van de sluier: Het onderzoek geeft aan dat er op het Hemmeland veel verschillende bomen, (water-)planten en vissen leven. Er komen diverse zeldzame plantensoorten voor, zoals Kleine ratelaar, Parnassia, Rond wintergroen, Scherpe fijnstraal, Sierlijke vetmuur, Stijve ogentroost en Wondklaver. Er is zelfs een exotisch plantje uit Rusland gevonden, dat binnen Nederland erg zeldzaam is: Brandende Liefde (Silene chalcidonica). Onderzocht wordt of er een natuureilandje in de Gouwee gecreëerd kan worden, dat extra mogelijkheden biedt voor verbetering van de kwaliteit van natuur en water en aantrekkelijk is voor verschillende vogelsoorten. Het Hemmeland kan aantrekkelijker worden gemaakt voor alle gebruikers met behoud van de huidige functies. Na afronding van het onderzoek worden de mogelijkheden aan het gemeentebestuur voorgelegd en besproken met belanghebbenden.



Prijsvraag architecten landmark

Op basis van het beeldkwaliteitsplan, dat is vastgesteld na uitgebreide inwonersparticipatie middels stadsdebatten en inspraakronden, is deze zomer een prijsvraag voor vier architecten uitgeschreven om het appartementengebouw voor fase 3 te ontwerpen. Het betreft hier vier andere architecten dan de bureaus die de woningen voor fase 1 ontwerpen. De gestelde vraag was: 'ontwerp een nieuw landmark voor Monnickendam dat zowel een eigenwijs en markant gebouw is, als past bij de sfeer van de haven (rank en met ijle kleuren), én de kwaliteiten van de locatie (het uitzicht!) maximaal benut. Het ontwerp moet daarbij voldoen aan de in het

beeldkwaliteitsplan opgeschreven uitgangspunten voor deze plek". Op 2 oktober presenteerden de architecten hun ontwerpen aan een speciale beoordelingscommissie, bestaande uit vertegenwoordigers van de ontwikkel-combinatie, het Kwaliteitsteam van de gemeente en inwoners van de gemeente, met Laura Bromet als onafhankelijk voorzitter zonder stem. Op 9 oktober beslist deze commissie welk ontwerp wint. De winnende architect krijgt vervolgens de opdracht het ontwerp verder uitwerken. Via de nieuwsbrief en lokale media zullen wij u op de hoogte stellen over de ingediende ontwerpen en het verloop van de prijsvraag.

Onteigening

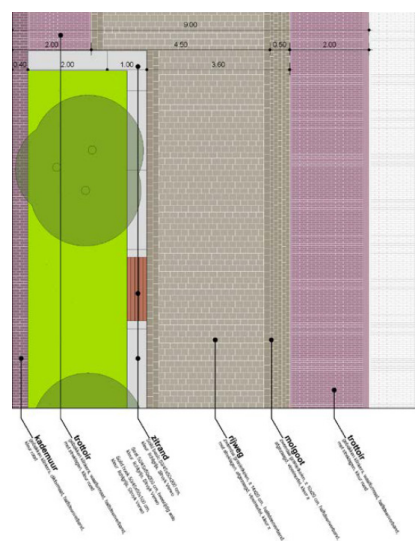
Op 2 juli 2020 heeft de gemeenteraad besloten om de onteigeningsprocedure te starten. Na aanleiding daarvan is bij Rijkswaterstaat (RWS) een verzoek ingediend om de te onteigenen percelen bij Koninklijk Besluit (KB) aan te wijzen. De volgende stap in de procedure is dat RWS een inspraakronde houdt voor de betrokken eigenaren en andere belanghebbenden. Daarna wordt een besluit (KB) genomen over de onteigening.

TEO

De eerste stap in de aanbesteding voor de TEO is geweest. Er heeft zich een aantal bedrijven gemeld. De selectie vindt op dit moment plaats en in een tweede fase zal worden bezien welke partij geselecteerd wordt.

Openbaar gebied

Het voorlopig ontwerp 'inrichtingsplan openbaar gebied' is inmiddels goedgekeurd door het Kwaliteitsteam. Hier is het van belang dat men het oude Monnickendam herkent in het nieuwe stuk Monnickendam qua materialisering, kleur en inrichting.



In de volgende nieuwsbrief:

Meer over TEO

Sloopwerkzaamheden

Uitslag prijsvraag

Landmark

Planning

Colofon:

Tekst:
Gemeente Waterland
Redactie: Marlous Mok
Fotografie & beeld:
Beeldbank gemeente Waterland.

Meer informatie?

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

Philadelphia – ondertekening intentieovereenkomst

Op 13 juli jl. heeft Stichting Philadelphia een intentieovereenkomst met de gemeente, Hoorne Vastgoed en BPD Ontwikkeling getekend. Het voornemen is om circa 24 wooneenheden in fase 1 te realiseren ten behoeve van huisvesting, zorg en dienstverlening aan mensen met een beperking. Philadelphia zal hiervoor een programma van eisen indienen, met inachtneming van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Als partijen besluiten met elkaar door te gaan dient er een nadere (samenwerkings-)overeenkomst te worden gesloten.



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, IJpendam, Katwoude, Marken, Monnickendam, Overleek, Purmer, Uildam, Watergang en Zuiderwoude. De naam Waterland verwijst naar de vele waterrijke gebieden en de ligging aan de Gouwee 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 multi-disciplinaire 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.



Over BPD

BPD, Bouwfonds Property Development, is de grootste gebiedsontwikkelaar in Nederland en Duitsland. Het bedrijf is werkzaam vanuit ruim 20 kantoren in deze landen. Sinds de oprichting in 1946, toen nog onder de naam van Bouwspaar kas Drentsche Gemeenten, heeft BPD de bouw van ruim 356.000 woningen mogelijk gemaakt. Vandaag wonen meer dan één miljoen mensen in woonwijken waarin de hand van BPD zichtbaar is. In 2019 richtte BPD BPD Woningfonds op, een fonds volledig bestaand uit duurzame, betaalbare, nieuwbouw huurwoningen voor huishoudens met een middeninkomen in Nederland. Ga voor meer informatie over BPD naar www.bpd.nl of www.bpd.de.

Even voorstellen...

18

OKTOBER 2020

Galgeriet nieuwsbrief

Agenda oktober 2020:

Koopovereenkomst fase 1

Parkeergarage

Galgeriet Fase 2 (centrum)

Jachthaven

Natuuronderzoek Hemmeland



In 2019 heeft de gemeente een compensatieovereenkomst met de provincie gesloten, waarin geregeld wordt dat de gemeente een vergoeding betaalt voor een klein stukje NNN-gebied dat in het bestemmingsplan Galgeriet is opgenomen. Liever besteedt de gemeente dit geld aan de natuur in eigen omgeving, vandaar dat er gezocht wordt naar een kwalitatieve verbetering van het Hemmeland en omringende water, waarvan alle partijen blij worden. Het Hemmeland (45,2 ha) was tot de jaren 70 in agrarisch gebruik en is na die jaren beplant met snelgroeiende boomsoorten en in gebruik gekomen voor dagrecreatie. Tegenwoordig is het Hemmeland intensief in gebruik als (water-)recreatiegebied, met name tijdens warme zomers.

De gemeente is gestart met een inventarisatie van natuurwaarden op het Hemmeland om tot een optimalisatie en natuurgerichte inrichting van het Hemmeland te komen. Adviesbureau Witteveen + Bos ondersteunt de gemeente bij dit onderzoek en adviseert hierover. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek bekijkt de gemeente wat er nodig en mogelijk is om de natuurwaarden, het watersysteem en de kustzone van het Hemmeland te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Zonder de bestaande functies uit het oog te verliezen en in overleg met Provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en Rijkswaterstaat. Dit maakt de aanpak van het Hemmeland tot een breed en interessant project. Hier hoort u binnenkort meer over. **Lees binnen verder.**

Gevelbeelden fase 1

De vier architecten voor fase 1 hebben inmiddels hun schetsontwerpen (SO) voor de woningen aan het Kwaliteitsteam gepresenteerd. Het Kwaliteitsteam heeft het totale SO goedgekeurd en de architecten een aantal aandachtspunten voor het voorlopige ontwerp (VO) meegegeven. Hiermee zijn de architecten aan de slag gegaan en eind september hebben de architecten het VO gepresenteerd aan het Kaliteitsteam. Om alvast een indruk te geven tonen we in deze nieuwsbrief de gevelbeelden van de kade aan de noordzijde van fase 1.



Kennismaking met Bouwbedrijf De Nijs

Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen B.V. is een bekend bouwbedrijf in Noord-Holland. Het familiebedrijf, dat dit jaar 100 jaar bestaat, is opgericht in Warmenhuizen en daar nog steeds gevestigd. De Nijs bouwt vooral in de regio's Alkmaar, Haarlem en Amsterdam. De bouwers werken, altijd gericht op kwaliteit van werken en opleveren, met de modernste materialen en technieken.



Zoals in nieuwsbrief 16 reeds aangekondigd is De Nijs door de ontwikkelaars van Galgeriet geselecteerd voor de bouw van fase 1. Algemeen directeur Winfred de Nijs vertelt in een gesprek dat dit project hen op het lijf geschreven is. Het Galgeriet is geen standaard project en de communicatie met alle partijen en zeker ook met de uiteindelijke kopers is heel belangrijk. De woningkopers zijn namelijk de grootste ambassadeurs voor het bouwbedrijf. Er wordt daarom veel tijd en energie gestoken in het contact met de kopers. De koop van een woning is meestal de grootste aankoop die iemand in zijn leven doet. Goede communicatie tussen koper en bouwer levert tevreden klanten op. “Het streven is om de woning op te leveren zonder opleverpunten”, zegt Winfred de Nijs. “De oplevering moet een feest zijn.” Bij De Nijs hebben ze daarom een speciale consulent die het contact met de kopers onderhoudt en op gezette tijden bijeenkomsten of activiteiten organiseert voor klanten tijdens het bouwproces.

Winfred zit al ruim 40 jaar in het vak en is 29 jaar voorzitter geweest van Espeq, de bouwopleiding in Heerhugowaard. Communiceren met je omgeving is een belangrijk onderdeel van deze opleiding. “De leerlingen moeten daar aandacht voor hebben, want dat gaat niet vanzelf. Je moet begrijpen waarom de klant iets op een bepaalde manier wil.”

Op de vraag wat de grootste uitdaging is in het project, antwoordt Winfred: “De bouw van de parkeergarage, want je staat in het water te bouwen.” Voor de bouw van de parkeergarage wordt een droge bouwput gemaakt. Er moet dus water worden weggepompt. Daarnaast is de logistiek een uitdaging, vanwege de ligging van het gebied. Hoe komen alle materialen op tijd op hun plek? De Nijs werkt met een ticketsysteem voor vrachtwagens die materiaal komen leveren. Elke vrachtwagen krijgt een tijdstip om te leveren, daarvan mag niet afgeweken worden. Ook wordt vooraf goed bestudeerd hoe de aanrij- en retourroute moet zijn van de vrachtwagens. De logistiek manager van De Nijs zal daarvoor contact met de gemeente onderhouden.

Het feit dat er met vier verschillende architecten gewerkt wordt, maakt het project ingewikkelder voor een bouwer. Het helpt dat er een goed structuurplan en beeldkwaliteitsplan aan het project ten grondslag ligt. Ook in dit geval geldt dat de communicatie belangrijk is. “Al met al komt het neer op goed contact met de gemeente, met alle partijen die bij de ontwikkeling en bouw betrokken zijn en met de kopers”, aldus de Nijs.

Onderhandelingen met Rijkswaterstaat

Gemeente Waterland is op dit moment in overleg met Rijkswaterstaat over de mogelijke ruil van enkele stukken grond/water die nodig zijn voor de uitvoering van het project Galgeriet. Op deze delen is reeds de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeente) gevestigd, waardoor de stukken bij vervreemding eerst aan de gemeente te koop moeten worden aangeboden. De percelen worden op korte termijn getaxeerd, waarna de gesprekken verder zullen gaan. Gezien de goede samenwerking met Rijkswaterstaat en het Rijksvastgoedbedrijf verwacht de gemeente hier gezamenlijk uit te komen.

Parkeeronderzoek binnenstad Monnickendam

Door de ontwikkeling van het Galgeriet wordt ook het parkeren in de binnenstad goed bekeken. Om het parkeren in het centrum, op het Galgeriet en in de parkeergarage op het Galgeriet optimaal te laten functioneren, is een passende parkeeroplossing nodig die voor beide gebieden op elkaar aan moet sluiten. Adviesbureau Antea heeft een parkeeronderzoek in de binnenstad uitgevoerd. In dit onderzoek is bekeken wat het parkeergedrag en de parkeerbehoefte in de binnenstad nu is. Op basis van dit onderzoek wordt een advies uitgebracht aan de gemeente over de mogelijkheden voor een passend parkeerbeleid. Het is belangrijk om dit met de bewoners van de binnenstad van Monnickendam te bespreken om zo de input van de inwoners mee te kunnen nemen in het uiteindelijke advies. Op korte termijn wordt hiervoor een Webinar georganiseerd voor de inwoners van de binnenstad.

Start verkoop woningen voorzien in maart 2021

Als alles volgens plan verloopt start de verkoop van de woningen van fase 1 in maart 2021. Wanneer de situatie rondom het coronavirus het toelaat, wordt voorafgaand daaraan een woningbeurs georganiseerd. Hier kunnen belangstellenden bekijken welk type woningen op welke plek in het plan worden gerealiseerd, wat de bijbehorende V.O.N.-prijzen zijn en waar andere voorzieningen in het plan bedacht zijn. Er zullen stands zijn van de marktpartijen en gemeente Waterland om informatie te geven over de nieuwbouw op het Galgeriet en de gemeente. Uiteraard wordt bij die gelegenheid ook informatie gegeven over de verkoopprocedure en planning van de bouw.