Provincie Noord-Holland

TASKFORCE RUIMTEWINST

# Galgeriet Monnickendam

TFR

TASKFORCE RUIMTEWINST

# Galgeriet Monnickendam

## Colofon

**Uitgave**
Provincie Noord-Holland
Postbus 123 | 2000 MD Haarlem
Tel.: 023 514 31 43 | Fax: 023 514 40 40
www.noord-holland.nl
ruimtewinst@noord-holland.nl

**Tekst**
Noordhollands Peil
Urhahn Stedenbouw en Strategie/
Planmaat/Bureau Stedelijke Planning
Provincie Noord-Holland

**Beeld**
Noordhollands Peil
Urhahn Stedenbouw en Strategie/
Planmaat/Bureau Stedelijke Planning
Provincie Noord-Holland

**Eindredactie**
Provincie Noord-Holland

**Grafische verzorging**
Noordhollands Peil
Urhahn Stedenbouw en Strategie/
Planmaat/Bureau Stedelijke Planning
Xeroxmediaservices

**Oplage**
250 exemplaren

Haarlem, mei 2016

# INHOUD


4 | Voorwoord Gedeputeerde Joke Geldhof

5 | 1 Hoe werkt een assist - de Taskforce Ruimtewinst

7 DEEL A TFR advies

9 | 2 Strategisch advies Monnickendam Galgeriet

- 11 | Inleiding
- 13 | Advies
- 21 | Diagnose
- 37 | Bouwstenen ambitie
- 45 | Bouwstenen ontwikkeling

53 DEEL B Reacties op de studie

55 | 3 Verslag openbare bijeenkomst 16 februari 2016, Mirrorpaviljoen Monnickendam

59 | 4 Reactie college van B&W gemeente Waterland

60 | 5 Reacties uit de Pers (Noordhollands Dagblad)

62 | 6 Samenstelling Taskforce Ruimtewinst Galgeriet Monnickendam

# VOORWOORD

De gemeente Waterland heeft de Taskforce gevraagd hen te adviseren over de wijze waarop zij de (her) ontwikkeling van het bedrijventerrein Galgeriet in Monnickendam kan stimuleren. Zo'n advies heet een assist. De TFR is een onafhankelijke commissie van Provinciale Staten die op verzoek van gemeenten adviseert over complexe of gebiedsoverstijgende vraagstukken.

Het bedrijventerrein Galgeriet ligt buitendijks op een unieke locatie, tegen de historische kern en het havengebied van Monnickendam aan. Het terrein is al eeuwen oud, maar pas sinds de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw bebouwd met bedrijven. De bebouwing en inrichting zijn inmiddels verouderd en voldoen niet meer aan eisen van deze tijd. In het verleden zijn verschillende initiatieven geweest om te komen tot herontwikkeling naar gemengd gebied met wonen, werken en voorzieningen. Deze plannen hebben echter tot op heden niet geleid tot een concrete ontwikkeling.

In het advies typeert de Taskforce het karakter van Monnickendam als 'nurks en lieflijk', en geeft daarbij aan dat de locatie Galgeriet daar nog niet op aansluit maar de potentie zeker wel heeft. Daarnaast wordt een transformatie van deze locatie zeer kansrijk geacht vanwege de hoge potentie van het gebied en de urgentie om tot ontwikkeling te komen. Vooral de samenwerking tussen de drie grote partijen in het gebied - de gemeente, Hoorne Vastgoed en Jachthaven Waterland - is hierbij de sleutel tot het succes van een kansrijke ontwikkelingsstrategie.

De TFR adviseert deze partijen om met elkaar binnen zes maanden de eerste stap te zetten om de ontwikkeling van het gebied op gang te brengen door gezamenlijk, in dialoog met de stad, de lange termijn ambitie voor dit gebied te bepalen. Het aantrekkelijker maken van het gebied en de directe omgeving is hierbij als prioriteit benoemd. Belangrijke aandachtspunten zijn daarbij de financiering, het parkeren, de buitendijkse ligging en de grondvervuiling.

Op de vraag van de gemeente bestaat dus geen eenduidig antwoord. De bureaus die aan deze assist hebben gewerkt, bieden dan ook geen pasklare oplossing maar een 'toolbox'. Deze toolbox bestaat uit een overzicht van mogelijke ingrepen, inclusief een eerste verkenning van de financiële implicaties daarvan. Ze geven daarmee handvatten om de diverse mogelijkheden voor het gebied te onderzoeken. Ik hoop dat de ideeën en het voorgestelde stappenplan van de TFR voor de gemeente als leidraad kunnen dienen voor het opstellen van een ontwikkelingsstrategie voor het bedrijventerrein Galgeriet.

ing. Joke Geldhof
Gedeputeerde Ruimte en Wonen

# HOE WERKT EEN ASSIST? DE TASKFORCE RUIMTEWINST

De Taskforce Ruimtewinst is een onafhankelijke commissie van Provinciale Staten van Noord-Holland. Iedere gemeente in de provincie kan de Taskforce inschakelen voor professionele hulp bij ontwikkelingen die moeilijk van de grond komen of behoefte hebben aan een nieuwe impuls. Daarvoor voert de Taskforce dan zogenaamde assists uit.

Een assist is tweeledig en bestaat uit een onderzoek en een evaluatie daarvan. Wanneer een nieuwe opdracht wordt uitgezet wordt een extern bureau of consortium gevraagd om de studie uit te voeren en een visie op de opgave te formuleren. Het bureau krijgt voor haar opdracht carte blanche, gedurende het proces worden bevindingen alleen gecommuniceerd aan een klankbordgroep uit de provincie. Doordat het advies door een externe partij wordt gegeven wordt het makkelijker om buiten bestaand beleid om te denken en zo buiten de gebaande paden te bewegen.

Het tweede deel, de evaluatie van de assist bestaat uit een openbare bijeenkomst waar de resultaten worden gepresenteerd. Behalve betrokkenen uit het gebied en vertegenwoordigers van markt, gemeente en provincie worden er voor de bijeenkomst ook experts uitgenodigd om zitting te nemen in een panel. De vaste voorzitter van de commissie is de heer Han ter Heegde, in het dagelijks leven burgemeester van Heerhugowaard. Het panel wisselt van samenstelling, leden worden gevraagd op basis van voor de assist relevante expertise.

Na de presentatie van de bevindingen reageren eerst de experts inhoudelijk op het advies en voegen hun eigen bevindingen en inzichten toe. Daarna nodigt de voorzitter de zaal uit om deel te nemen aan het debat en hun mening en aanbevelingen met de zaal te delen. Doordat de resultaten niet eerder worden gedeeld met de betrokkenen, ontstaat tijdens de bijeenkomsten een levendig debat dat als startpunt kan dienen om het proces naar een nieuwe fase te brengen. Om die reden vormt het verslag van de bijeenkomst naast het advies door het consortium een integraal onderdeel van de assist. Samen met de reacties uit gemeente en pers worden ze in een publicatie gebundeld die de provincie verspreid onder betrokkenen, de gemeenten van Noord-Holland en professionals in de ruimtelijke ordening. Daarmee is de bemoeienis van de Taskforce ten einde, het is aan de gemeente zelf om met de resultaten te ‘scoren’ en de opgedane inzichten en ideeën al dan niet uit te voeren.

De studie voor ’t Galgeriet in Monnickendam is uitgevoerd door Consortium Noordhollands Peil bestaande uit Urhahn Stedenbouw en Strategie, Planmaat en Bureau Stedelijke Planning. Hun studie is inhoudelijk ongewijzigd overgenomen in deze publicatie. De provincie Noord-Holland heeft de resultaten ongewijzigd in deze publicatie gebundeld, met het verslag van de openbare bijeenkomst en reacties vanuit de gemeente Waterland en de pers.

Voor deze TFR assist waren de leden van het expertpanel:
- Han ter Heegde, voorzitter TFR, burgemeester van Heerhugowaard
- Jacques Kwak, makelaar en taxateur
- Arthur Helling, regiomanager Recron Noord-Holland
- Jaap Gräber, architect en oprichter PLAN modules
- Mark Eker, landschapsarchitect en regionaal ontwerper bij de provincie Noord-Holland

DEEL A

# STUDIE (CONSORTIUM)

# 2

# TFR-ASSIST
# STRATEGISCH ADVIES
# MONNICKENDAM GALGERIET

URHAHN | STEDENBOUW EN STRATEGIE,
BUREAU STEDELIJKE PLANNING EN PLANMAAT

IN OPDRACHT VAN DE PROVINCIE NOORD-HOLLAND

FEBRUARI 2016

# INLEIDING

## Opgave

De gemeente Waterland heeft een verzoek ingediend voor een Assist van de Taskforce Ruimtewinst. Het betreft een advies over de herontwikkeling van het bedrijventerrein het Galgeriet in Monnickendam. De vraag komt van de wethouder RO van de gemeente Waterland en wordt ondersteund door de gemeenteraad.

Op het bedrijventerrein is gedurende tientallen jaren een situatie ontstaan die kan worden gekenschetst als stilstand en langzaam verval. Alhoewel de gemeente in het verleden verschillende plannen heeft gemaakt om deze locatie te herontwikkelen tot woningbouwlocatie met dienstverleningsfuncties en supermarkt, hebben deze plannen tot op heden niet geleid tot een concrete herontwikkeling. Investeringen in vastgoed en openbare ruimte zijn uitgebleven in afwachting van herontwikkelingsplannen omdat eerdere plannen (financieel) niet haalbaar bleken. De gemeente ziet kansen voor een proces gebaseerd op ‘organische groei’. Ze wil daarbij een stimulerende en faciliterende rol innemen om het gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woonwerkmilieu dat de leefbaarheid, vitaliteit en identiteit van de gehele kern Monnickendam versterkt.

De vraagstelling voor de TFR is tweedelig:

- Op welke wijze kan de gemeente een organisch herontwikkelingstraject van Galgeriet faciliteren en wat zijn daarvoor de verschillende scenario’s?
- Welke middelen en instrumenten (juridisch planologisch, ruimtelijk ontwerp, financieel model, communicatie, organisatie) kan de gemeente hierbij inzetten, op welke manier en hoe ziet dit er dan uit?

Deze vragen zijn beantwoord in de vorm van een strategisch advies. Het advies geeft een plan van aanpak voor de gemeente hoe de ontwikkeling van Galgeriet op gang kan komen. Dit advies is gebaseerd op een diagnose van de locatie en een quick scan van de marktpotentie van de plek.

# ADVIES

**In het advies wordt de strategie beschreven waarmee de transformatie van Galgeriet tot stand kan komen. Het advies is gebaseerd op een diagnose, deze staat in het volgende deel. Tenslotte zijn twee elementen uit het advies nader uitgewerkt: de ambitie en bouwstenen voor ontwikkeling. Deze vormen het sluitstuk van de rapportage.**

# WAT BEPAALT DE KEUZE VAN EEN STRATEGIE?

Het Galgeriet in Monnickendam is een plek met veel potentie: aan het water, direct aan de historische binnenstad, op 20 minuten van Amsterdam. In de diagnose (hoofdstuk 2) hebben we de locatie aan de hand van drie factoren geanalyseerd: potentie, de mogelijkheden van de plek, urgentie, de noodzaak om toe ontwikkeling te komen, en invloed, welke partijen zijn betrokken.
De conclusie uit de diagnose is dat potentie in het gebied hoog is, er enige mate van urgentie is en relatief veel invloed. Er zijn meerdere eigenaren, maar drie grotere eigenaren zijn geïnteresseerd in ontwikkeling: jachthaven Waterland, Hoorne Vastgoed en de gemeente.

Als potentie en invloed hoog zijn, zijn meerdere strategieën denkbaar. De gemeente kan haar invloed maximaal aanwenden en een GEM oprichten met Hoorne Vastgoed en jachthaven Waterland, waarmee een klassieke gebiedsontwikkeling kan worden opgestart. Andere kant van het spectrum is een faciliterende rol van de gemeente, waarbij alleen spelregels worden gesteld en ontwikkeling wordt overgelaten aan de markt. Daartussen in zit een andere aanpak die meer een mengvorm van beide is: gemeente heeft een actieve rol, maar is geen risicodragend ontwikkelaar.

Bepalend voor de keuze van een strategie is in dit geval:

- Galgeriet is een gevoelige locatie en voor een stad als Monnickendam van groot belang. Hier wil de stad over meedenken. Het afbreukrisico op dit project is relatief groot door de prominente plek en de gevoeligheid van de programmering ten opzichte van de nabijgelegen binnenstad. Voor het welslagen van het plan is een koersvaste gemeente noodzakelijk. Dat vraagt om een duidelijke richting waar alle partijen zich aan committeren.
- De gemeente wil een stimulerende en faciliterende rol innemen en minimaal risicodragend participeren, ondanks het feit dat ze ook grondeigenaar is. Het voordeel van deze keuze is dat de gemeente zich kan richten op haar rol als hoeder van het belang van de stad, en zich niet laat (mis) leiden door de grondopbrengsten. De kosten voor ontwikkeling, zowel in planvorm als in uitvoering, moeten bij de partijen liggen die ook de waardevermeerdering ontvangen.
- De ontwikkeling zal stap voor stap gaan: de woningmarkt laat beperkt groei toe en de zittende bedrijven moeten worden ingepast of herplaatst. De kans op veranderingen gedurende het proces is daarom groot.

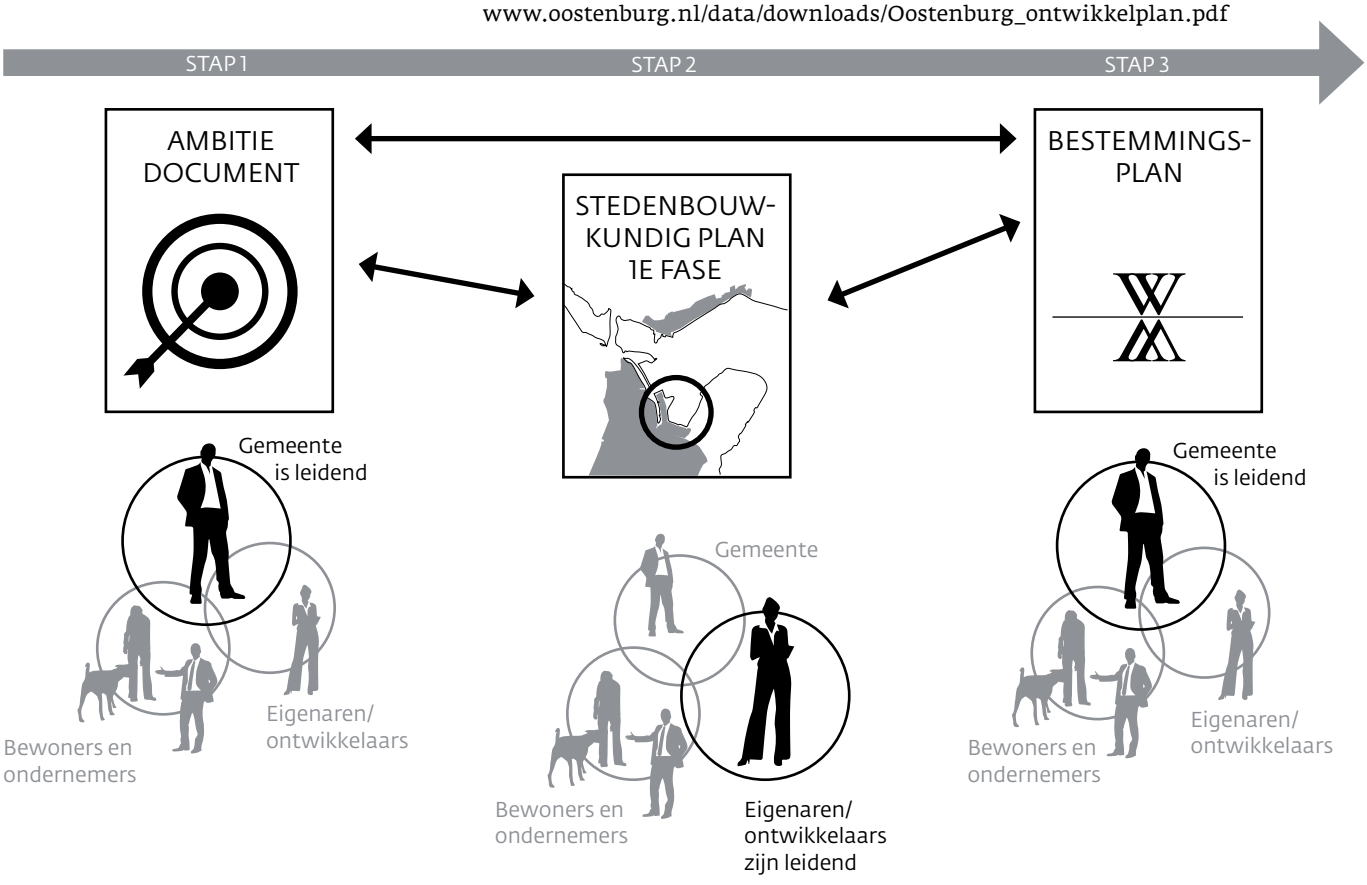
# ROUTEKAART: DRIE STAPPEN

De aanpak die hieruit volgt is gebaseerd op goede onderlinge samenwerking en vertrouwen tussen de verschillende partijen. De gemeente speelt hierin een actieve rol, maar is niet risicodragend. Per stap is een andere partij trekker, passend bij de fase van het proces. Een proces dat gebaseerd is op samenwerking en vertrouwen heeft een gedeelde projectorganisatie nodig met een sterke projectleider. Continuïteit in het proces is belangrijk. Die projectleider is gemeentelijk, maar kan veel werk delegeren naar de ontwikkelaar.

## Stap 1: ambitiedocument

De eerste stap is gericht op het samen bepalen van de ambitie voor het gebied. Dit ambitiedocument is een ijkpunt gedurende het hele proces: als de plannen verder worden uitgewerkt kan hier steeds naar worden teruggegrepen om te zien of het plan in lijn is met de ambities. Het ambitiedocument komt tot stand in dialoog met de stad. De locatie vereist dat een aantal zaken wordt vastgelegd waarin de ontwikkelingsrichting en het belang van de plek voor de stad geborgd is. Om met het ambitiedocument te kunnen werken is een redelijke mate van abstractie en flexibiliteit vereist, zodat het product jaren lang mee kan.

Om een indruk te geven van de mate van detail die je in het ambitiedocument zou moeten vastleggen hebben we een aanzet tot de ambitie gemaakt (hoofdstuk 3). Een concreet voorbeeld is het werkboek Stadswerf Oostenburg, te downloaden op: http://www.oostenburg.nl/data/downloads/Oostenburg_ontwikkelplan.pdf



## Organisatie partijen

Als de plankwaliteit voorop staat, is het wenselijk dat de planvorming gebaseerd is op een gemeenschappelijke visie, en niet op individueel belang. Voor het planproces zou het goed zijn als de belangrijkste spelers in het gebied zich organiseren.

Optie 1: één ontwikkelcombinatie

1 De partijen in het gebied die willen ontwikkelen vormen één gezamenlijke ontwikkelpartij (jachthaven Waterland en Hoorne vastgoed)
2 Waarmee de gemeente een intentieverklaring aangaat dat zij op een nog nader overeen te komen moment (bijvoorbeeld 1 jaar na vigerend worden bestemmingsplan) de gemeentegrond tegen bedrag x zal overdragen.
3 Waarna ook dit grondgebied in de anterieure overeenkomst voor kostenverhaal kan worden meegenomen.
4 Als bij de planvorming geen consensus ontstaat tussen de gemeentelijke ambities en de andere partijen, kan de gemeente alsnog besluiten om niet tot verkoop over te gaan.

Voordeel: een gemeenschappelijke koers, maar marktpartijen moeten willen samenwerken.

Optie 2: samenwerking 'light'

1 De ontwikkelende partijen behouden ieder hun eigen grond.
2 Gemeente verkoopt haar kavel regulier op het moment dat er zekerheid is over de ontwikkelmogelijkheden. De grond kan daarmee ook door een andere partij worden gekocht.
3 In de anterieure overeenkomst is voor alle gronden kostenverhaal meegenomen.

Voordeel: planproces onafhankelijk van samenwerking tussen grondeigenaren, maar de integraliteit van het plan staat onder druk.

De waarde van de (gemeente)grond wordt bepaald door onafhankelijke taxaties, met in ogenschouw de huidige en toekomstige functie. De toekomstige waarde van de kavels is slechts in beperkte mate afhankelijk van de programmering. Kostenverhaal middels een exploitatieplan is namelijk gekoppeld aan de winstpotentie van een locatie: komt er meer programma op de gemeentewerf, dan zal dit kavel meer moeten bijdragen aan het kostenverhaal, en wordt de winstpotentie dus vanzelf genivelleerd met de overige kavels. De opbrengst van de locatie voor de gemeente is daarmee in beide modellen vergelijkbaar.

De keuze voor de ene of andere optie zal met de ontwikkelde partijen moeten worden gemaakt.

Uitgangspunten ambitiedocument:
- Gemeente is leidend
- Product op hoofdlijnen
- Ambitie document wordt opgesteld in dialoog met gemeente, ontwikkelaar(s) en stad.
- Compacte looptijd, circa 3 maanden proces, 3 maanden vaststelling

### Stap 2: stedenbouwkundig plan eerste fase

Op basis van het ambitiedocument kan de ontwikkelaar aan de slag met een stedenbouwkundig plan voor de eerste fase. De eerste fase is het gedeelte dat in circa 5 jaar gerealiseerd kan worden. Hierin worden de volumes en programma's aangegeven op basis waarvan de opbrengsten kunnen worden ingeschat. In deze fase is ook een ontwikkelstrategie nodig waarin wordt uitgedacht hoe wordt omgegaan met de zittende bedrijven, waar begonnen wordt etc.

In hoofdstuk 4, bouwstenen voor een gefaseerde ontwikkeling, is een aantal uitgangspunten geformuleerd dat kan helpen om de eerste fase van ontwikkeling te bepalen.

Uitgangspunten stedenbouwkundig plan:
- Ontwikkelaar is leidend
- Plan wordt voorgelegd aan stad en gemeente en getoetst op het ambitiedocument
- Projectgroep zorgt voor goede samenwerking en communicatie
- Parallel ruimte voor tijdelijk gebruik / placemaking, zodat de locatie al wordt opgewarmd

### Stap 3: exploitatiemodel en bestemmingsplan met anterieure overeenkomst

Via het bestemmingsplan krijgt de ontwikkelaar de zekerheid dat het gewenste programma gerealiseerd kan worden. De looptijd van het bestemmingsplan is in principe 10 jaar, maar de doorlooptijd van de hele ontwikkeling zal waarschijnlijk langer duren. Dit kan worden ondervangen door de ontwikkelingen voor de komende 10 jaar (fase 1) vast te leggen in een bestemmingsplan, en de vervolgontwikkelingen (fase 2) in een deelstructuurvisie te verankeren. Voor het hele gebied wordt een financiële doorrekening opgesteld. Deze wordt voor fase 1 vastgelegd in het exploitatieplan, behorende bij het bestemmingsplan. Eventuele bijdragen uit fase 2 aan kostenposten in het bestemmingsplan worden in de deelstructuurvisie opgenomen, zodat de dekking daarmee geborgd is.

Met de belangrijkste ontwikkelaar(s) worden financiële verrekeningen in anterieure overeenkomsten vastgelegd. De kosten die de gemeente maakt kunnen daarmee worden verhaald op de ontwikkelaars, die de opbrengsten uit de ontwikkeling krijgen. Met kleinere partijen kunnen dergelijke afspraken eventueel ook achteraf (posterieur) worden gemaakt. Door dit met de grote partijen vooraf te doen is er meer zekerheid voor de gemeente.

Uitgangspunten exploitatiemodel:

- Gemeente is leidend
- Bestemmingsplan wordt voorgelegd aan stad en ontwikkelaar en getoetst op het ambitiedocument
- Het exploitatieplan wordt jaarlijks geactualiseerd, zodat partijen niet voor verrassingen komen te staan door prijsstijgingen

# WAT MAAKT DIT PROCES ORGANISCH?

Organisch interpreteren wij als een proces waarbij het eindbeeld niet vast ligt, maar waarbij gedurende de gebiedsontwikkeling ruimte is voor het onverwachte. Dit leidt tot een 'spontane stad'. Vier principes voor de spontane stad zijn bij de (her) ontwikkeling van Galgeriet aan de orde:

## Schaalverkleining

De gebiedsontwikkeling van Galgeriet zal in kleine stappen verlopen, er is geen markt om het gebied in één klap te ontwikkelen. Daarmee zullen nieuw en oud gedurende langere tijd naast elkaar blijven bestaan. Dat geldt voor zowel gebouwen als voor functies. Uit de analyse van de binnenstad blijkt een typisch Monnickendamse kwaliteit: lieflijk en nurks, groot en klein direct naast elkaar. Door te werken vanuit gebouwen, en niet vanuit bouwblokken kan deze kwaliteit op een eigentijdse manier worden vormgegeven.

## Flexibiliteit

Gedurende het planproces doen zich altijd verassingen voor. Een organisch plan biedt ruimte voor veranderingen/aanpassingen gedurende de rit. Door te werken van abstract naar concreet en in haalbare stappen wordt flexibiliteit geborgd.

## Publieke waarde

Galgeriet is een belangrijke locatie in Monnickendam, het staat in de publieke schijnwerpers. Publeike waarde geeft betekenis aan het gebied door functies die beweging en dynamiek brengen in het gebied, de openbare ruimte en de relatie met het water.

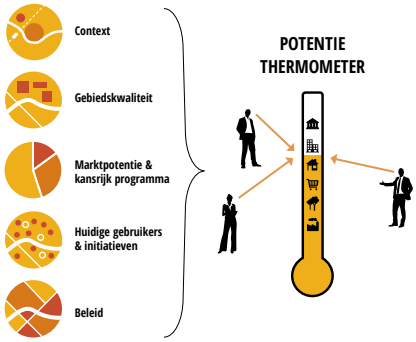
## Gebruikergericht

Stad en stakeholders krijgen zeggenschap. De zittende ondernemers in het gebied zijn een cruciaal onderdeel van de planvorming.

# DIAGNOSE

**De diagnose is gebaseerd op de methode die door Urhahn is ontwikkeld in het onderzoek 'Strategiewijzer voor binnenstedelijke transformaties'. Hierin worden de (on)zekerheden van een project geduid aan de hand van drie factoren: potentie, urgentie en invloed. Op basis daarvan kan een keuze worden gemaakt uit zes strategieën. In dit geval hebben we geen keuze gemaakt tussen die zes, maar een specifieke aanpak beschreven die goed aansluit bij de opgave voor Galgeriet.**

# POTENTIE




## Context

Monnickendam heeft ongeveer 10.000 inwoners, waarvan circa 3.500 in de historische binnenstad en 6.500 in de uitbreidingswijken. De gemeenschap is sterk, maar ook open voor nieuwkomers van buiten. De binnenstadsbewoners en ondernemers zijn actief, waardoor het centrum levendig en aantrekkelijk is. Monnickendam ligt op 20 autominuten van Amsterdam en heeft een goede busverbinding met Amsterdam Noord en het centraal station.

Monnickendam is op verschillende manieren aantrekkelijk voor de regio: voor dagtoerisme, waterrecreatie, wonen. Als bestemming voor dagtoerisme is Monnickendam onontdekt vergeleken met Volendam en Marken. Dat maakt het ook prettig wonen in het centrum. De waterrecreatie is wel ontdekt door de Amsterdammer. Veel ligplaatsen worden gebruikt door aan stedelingen.

Monnickendam: nurks en lieflijk

## Gebiedskwaliteit

De locatie ligt aan de Gouwzee en het IJsselmeer, naast historische binnenstad met veel kwaliteiten. De binnenstad heeft zijn eigen karakteristiek, die niet te kopiëren is, maar wel inspiratie voor Galgeriet geeft: de menging van grote werkloodsen en kleine woningen levert een heel eigen stadsbeeld op, dat te typeren is als 'nurks en lieflijk'.

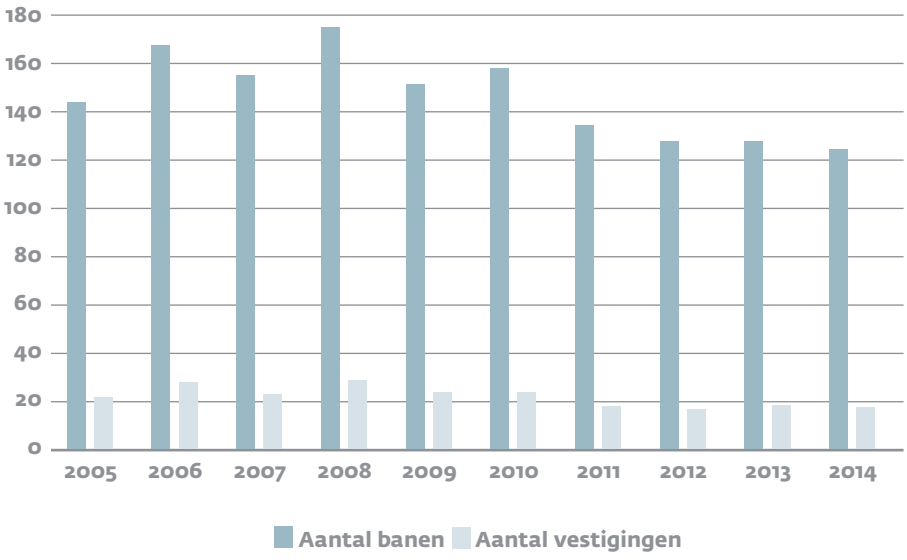
Galgeriet heeft een omvang van ongeveer vijf hectare, exclusief jachthaven Hemmeland. Op de locatie staat geen vastgoed met monumentale waarde, maar het is denkbaar dat een enkele loods, bijvoorbeeld van jachthaven Waterland, inpasbaar is.

## Huidige gebruikers

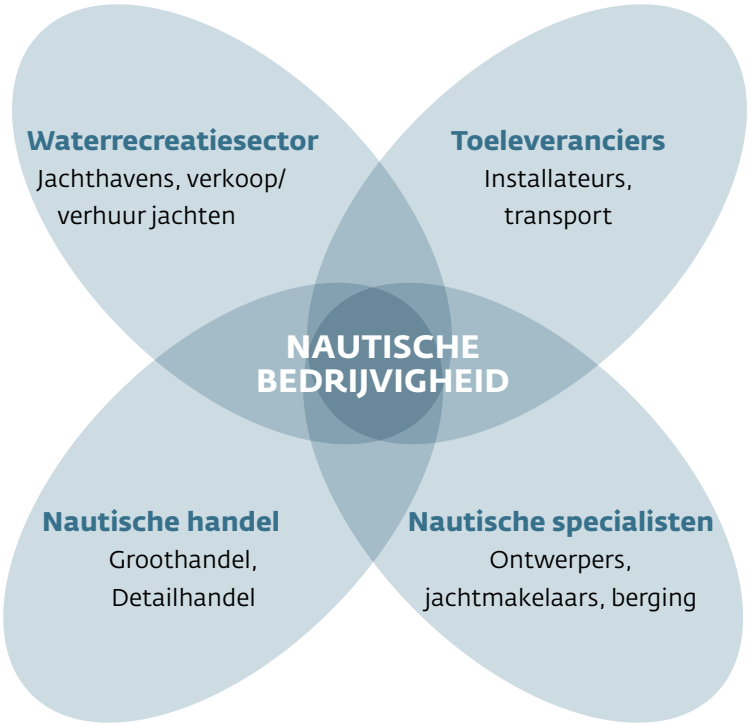
Op dit moment kent het bedrijventerrein ongeveer 20 verschillende bedrijven, het merendeel op relatief kleine kavels. Grotere spelers zijn de gemeentewerf, het cluster met aan de jachthaven gerelateerde bedrijven en horeca, en zalmrokerij Zalmhuis Steur. Overige bedrijven zijn ondermeer: bewerking van metaal en andere materialen, verkoop van jachten, autoschadeherstel, scheepsbouwadvies en horeca groothandel. Door de ligging aan het water is circa 60% van de bedrijven nautisch en/of water-gerelateerd. Een aantal begeeft zich op de internationale markt, bijvoorbeeld met de fabricage en verkoop van scheepsonderdelen.

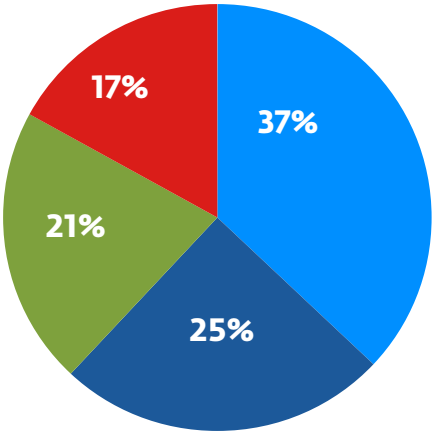
In 2014 telde Galgeriet circa 120 banen. Dit is 3% van de totale werkgelegenheid in de gemeente Waterland. Sinds 2008 is het aantal banen met 20% gedaald. De afgelopen twee jaar was het aantal stabiel. In de afgelopen tien jaar fluctueerde het aantal bedrijven tussen 20 en 30.
De continuïteit van de bedrijven is relatief goed: driekwart van de bedrijven zit er al langer dan 10 jaar. Een deel is familiebedrijf en uit de interviews blijkt dat er bedrijven zijn die de komende jaren op Galgeriet willen blijven zitten. Zalmhuis Steur heeft wel plannen om te verplaatsen naar Amsterdam. Tegelijkertijd is er ook relatief weinig aanwas van nieuwe bedrijven. Uit de interviews komt een beeld naar voren dat er weinig uitwisseling en contacten plaatsvinden tussen de bedrijven onderling. Ongeveer 15% van de bedrijven staat leeg. Er zijn geen recente leegstandscijfers beschikbaar voor de regio. Op basis van cijfers uit 2009 ligt het huidige leegstands-cijfer voor Galgeriet boven het gemiddelde.

Aantal banen en vestigingen op Galgeriet in de periode 2005-2014



Sfeerimpressie bedrijfstypen




Verdeling bedrijfstypen: nautisch profiel (maar weinig watergebonden)

- jachthaven met watersportbedrijven
- (deels) nautische bedrijven
- overige bedrijven
- leegstand/tijdelijke verhuur

## Ontwikkelingen in de (regionale) economie

- Galgeriet is het enige terrein in de kern Monnickendam en onderscheidt zich binnen het aanbod in de regio door de directe ligging aan het water.
- In de MRA zijn de maakindustrie, dienstverlening en kenniseconomie de sterke sectoren.
- De uitgifte van bedrijventerrein in de Regio Zaanstreek Waterland bedroeg in de periode 2005-2014 ca. 45 ha. Het aanbod is 16 keer hoger dan de totale opname (in de MRA is deze factor 10).
- De deelregio Waterland kent een relatief lage werkloosheid (6,2% in 2013, NL: 8,3% en Amsterdam: 10%).
- Het totaal aantal banen op bedrijventerreinen in Waterland is in de afgelopen 10 jaar met 16% gedaald, terwijl het totaal aantal banen met 8% is gestegen.
- Binnen de nautische sector is wereldwijd sprake van overcapaciteit en vraaguitval op de binnenlandse markt. De sector kent sinds 2008 stagnatie. Internationaal gezien groeit de concurrentie sterk. Het Nederlandse kennisniveau is wel een sterke concurrerende factor.

Regionaal aanbod bedrijventerreinen

Ontwikkeling werkgelegenheid in Waterland

| | Aandeel banen 2014 | 2014 tov 2004 |
|---|---|---|
| Industrie | 21% | -16% |
| Bouw | 32% | -7% |
| Groothandel | 22% | -45% |
| Goederenvervoer | 13% | 45% |
| Totaal aantal banen bedrijventerreinen | 1.220 | -16% |
| Totaal aantal banen | 4.649 | 8% |

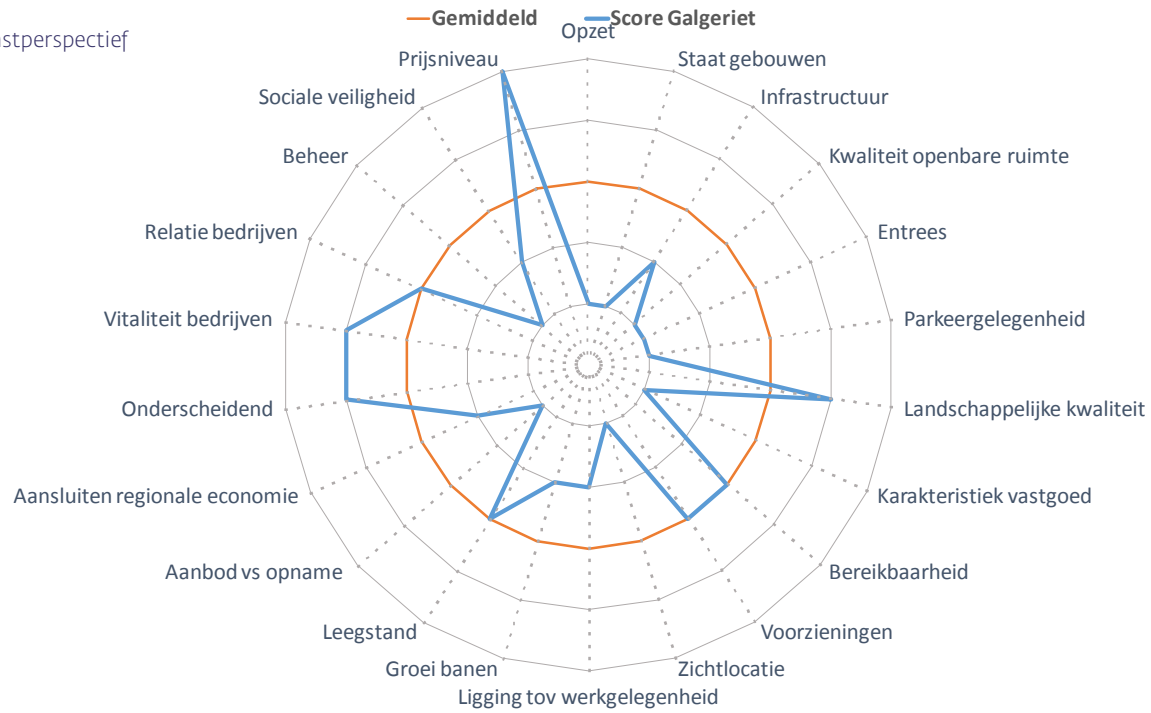
## Toekomstperspectief bedrijventerrein Galgeriet

Galgeriet scoort vooral laag op de fysieke aspecten: de opzet van het terrein en de uitstraling van de openbare ruimte zijn onder de maat. De gebouwen zijn verouderd en niet karakteristiek. De leegstand is gemiddeld. De huurprijzen zijn laag. Het terrein heeft onderscheidende kenmerken door de ligging aan het water en de historische kern van Monnickendam. De meeste bedrijven functioneren op zich prima op de huidige locatie en de continuïteit is relatief hoog.

Wanneer wordt gekozen om (een deel van) Galgeriet als bedrijventerrein te handhaven is een fysieke opwaardering van vastgoed en openbare ruimte gewenst. Daarnaast is het aan te bevelen om de herkenbaarheid te vergroten door vooral in te zetten op watergerelateerde en nautische bedrijven.

Het onderzoek naar het economisch functioneren van Galgeriet betreft een quick-scan. Om een goede beoordeling te kunnen maken van het toekomstperspectief van Galgeriet – eventueel in een verkleinde omvang en/of met een revitalisatie – is nader onderzoek nodig, met name naar de kansen voor watergerelateerde bedrijvigheid binnen de regio. Het is aan te bevelen om hierbij de gevestigde bedrijven te betrekken. De uitkomsten hiervan dienen te worden afgewogen tegen de wenselijkheid van een transformatie naar andere functies, die een nieuwe impuls kunnen geven aan de aantrekkelijkheid van het gebied, en de bijdrage van Galgeriet aan de aantrekkelijkheid van Monnickendam als geheel.

Toekomstperspectief



## Marktpotentie en kansrijk programma

Met globale quickscans is de marktpotentie voor de functies wonen, detailhandel en leisure op de locatie Galgeriet verkend.

**Wonen**

Galgeriet is een zeer aantrekkelijke locatie om te wonen: water, historische kern, rust. Aantrekkelijk zijn ook de nabijheid van voorzieningen en werkgelegenheid in Amsterdam. De MRA heeft een grote aantrekkingskracht op huishoudens en er is sprake van een groot tekort aan woningen. De huidige woningvoorraad in Waterland bestaat vooral uit grondgebonden woningen en kent een relatief laag aandeel nieuwbouw en vrije sector huur.

Het aantal huishoudens in Waterland neemt volgens de prognoses toe met ongeveer 60 per jaar. Vooral de leeftijdscategorieën 20 tot 40 en 60+ nemen sterk toe. Hierdoor neemt ook het aantal eenpersoonshuishoudens fors toe. Binnen de regio is sprake van een behoefte aan dorpse woonmilieus. Het marktperspectief bestaat uit ca. 25 extra woningen in Waterland per jaar. Een aandeel van circa 40% appartementen sluit naar verwachting goed aan bij de vraag. Het marktperspectief is gebaseerd op een confrontatie van de vraag (bevolkingsprognose) en het toekomstig aanbod (de harde plancapaciteit). Voor deze quickscan is gebruik gemaakt van de Primos prognose, deze ligt iets hoger dan de provinciale prognose.

Kansrijke doelgroepen voor wonen op de locatie Galgeriet zijn: ouderen, starter en doorstromende jonge gezinnen uit de MRA. Kansrijke producten waaraan in eerste instantie kan worden gedacht zijn:

- Mix appartementen en grondgebonden
- Vrije sector huur
- Waterwonen
- Recreatiewoningen met ligplaats (let op ontwikkelingen in Uitdam)

Globale inschatting woningbehoefte in Waterland en de woningmarktregio* 2015 - 2025

| | **Vraag** | | **Hard planaanbod** | | **Zacht planaanbod** | **Woningbehoefte** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| huishoudens | aandeel | aantal | aandeel | aantal | aantal | aantal |
| **Waterland** | 70% | 600 | | 350 | 125 | Ca. 250 |
| Woonmilieu (centrum)dorps | | 400 | | 200 | 100 | Ca. 200 |
| | 70% | | | | | |
| Eengezinswoning | 30% | 400 | 75% | 260 | | Ca. 140 |
| Meergezinswoning | | 200 | 25% | 90 | | Ca. 110 |
| **Woningmarktregio** | | 58.200 | | 27.000 | 21.100 | Ca. 31.200 |
| Woonmilieu (centrum)dorps | 5% | 1.500 | | 750 - 1.000** | | Ca. 500 - 750 |

* Waterland, Edam-Volendam, Landsmeer, Purmerend en Amsterdam

** Globale inschatting o.b.v. scan plancapaciteit.nl

**Toerisme**
Een aantal bedrijven op Galgeriet is gericht op toerisme: de jachthavens en de gerelateerde horeca. Waterland is onderdeel van een toeristische regio waarin Volendam en Marken de meeste dagbezoekers aantrekken, in Volendam zijn dit 1 miljoen bezoekers per jaar, op Marken zijn dit ongeveer 400.000 bezoekers per jaar. Buurgemeente Amsterdam ontving 6 miljoen bezoekers in 2013. Recreatiegebied Hemmeland trok in 2009 circa 375.000 bezoekers. Monnickendam is ten opzichte van bijvoorbeeld Volendam nog relatief onontdekt. De historische kern van Monnickendam, het gastvrije karakter en de ligging aan het water bieden kansen om te profiteren van een verdere groei van het toerisme in de regio. Het totaal aantal vaste gasten in Nederland bleef de afgelopen tien jaar min of meer gelijk, maar waar het aantal vaste gasten dat een tweede woning bezit sinds 2002 groeide, daalde het aantal vaste gasten in een kajuitboot (NBTC-NIPO Research, 2015).

**Detailhandel**
Het aanbod levensmiddelen is in Monnickendam beperkt tot 5 speciaalzaken. De gemeente kent twee supermarkten, beiden gesitueerd buiten het centrum: Deen Graaf Willemlaan (600 m2) en Deen 't Spil (892 m2). De supermarktdekking in Monnickendam is met 0,15 m2 winkelvloeroppervlak ( wvo) per inwoner lager dan landelijk (0,24 m2 wvo / inwoner). De globale marktruimte voor een extra supermarkt bedraagt circa 1.000 m2 wvo, excl. de vraag vanuit toerisme en bootpassanten. Eventueel is een combinatie met een klein boodschappencentrum mogelijk.

Een supermarkt op Galgeriet is mogelijk vanuit het oogpunt van optimale verzorging van bewoners en bezoekers van het centrum en vanuit de versterking van het centrum: verbreding bezoekmotieven, mogelijkheid tot combinatiebezoek en synergie voor bestaande functies.
Er zijn diverse voorbeelden van goed functionerende supermarkten direct naast de historische kern van vergelijkbare grootte en toeristische functie. Stedenbouwkundig is van belang dat synergetische werking wordt gestimuleerd: qua maat, schaal en uitstraling ingepast in de omgeving, op een locatie waar centrumgebied en voorzieningen goed op elkaar aansluiten en parkeren niet in het zicht.

Voorbeeldsupermarkten naast historische kernen, Harlingen en Stavoren

Volgens het huidige provinciaal beleid is een supermarkt op een bedrijventerrein niet mogelijk. In het geval dat een supermarkt op deze locatie wordt beoogd, dan moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Dit is alleen wenselijk als (dit deel van) Galgeriet onderdeel wordt van een gemengd milieu. In geval van nieuwe plannen voor detailhandel groter dan 1.500 m2 is regionale afstemming de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland-Zuid (ADC-Zuid) nodig.

**Horeca**
De locatiekwaliteiten zijn gunstig voor horeca: het waterfront, de jachthaven en de historische kern. Daarnaast vormt Galgeriet de verbinding tussen de kern en recreatiegebied Hemmeland. De bestaande gebouwen zijn echter weinig karakteristiek en niet geschikt voor horecafuncties.

Het centrum kent een horecacluster (inclusief michelinster 'Posthoorn'). Monnickendam heeft relatief weinig horecazaken, met name restaurants en fastfood zijn ondergemiddeld aanwezig:

- Monnickendam: 2,1 horecazaken / 1.000 inw.
- Nederland: 2,4 / 1.000 inw.
- Referentieplaatsen (Harlingen en Stavoren ): 3,7 / 1.000 inw.

De kern Monnickendam telt 2 hotels (Lakeland met 130 kamers en Posthoorn met 6 kamers), en 7 bed&breakfasts, waarvan één op Galgeriet (gekoppeld aan de Jachthaven). Daarnaast zijn er plannen voor het Mirror Waterhotel (50 kamers). In een benchmark met vergelijkbare plaatsen blijkt dat Monnickendam relatief weinig hotelkamers heeft. Uit deze globale quickscan volgt een marktruimte van circa 50 hotelkamers in Waterland. Dit betreft in hoofdzaak het middensegment. Een bijzonder concept dat gebruik maakt van de locatiekwaliteiten (bijv. water, jachthaven, families, toeristen vanuit Marken) is aan te bevelen.

Bij de locatiekeuze voor horeca zijn van belang: het uitzicht op het water, middag- en avondzon en de relatie met het centrum en de jachthavens.

De huidige horeca is gekoppeld aan de jachthavens. Gezien de vergrijzing in de watersport en de moeizame zoektocht naar nieuwe aanwas is de verwachting dat het aantal gasten met een kajuitboot op een vaste ligplaats tot 2020 verder daalt (Bron: Toekomst van de vaste gast, CELTH 2015). In de watersport ontstaan wel al nieuwe concepten als boat-share en collective ownership. Het hebben van een eigen boot wordt steeds minder interessant, maar varen met een boot wordt niet perse minder populair.

Geschiktheid en marktperspectief per functie

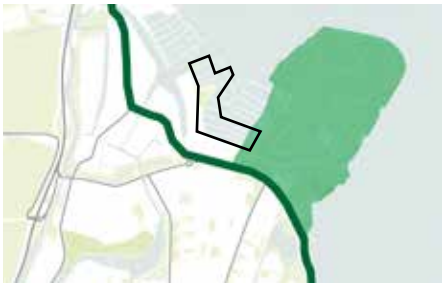
| | Wonen | Werken | Detail-handel | Leisure |
|---|---|---|---|---|
| Geschiktheid locatie | ++ | + (water) | ++ | + |
| Marktperspectief | + | +/- | ++ | + |
| Passend in bestaand beleid | ++ | - | +/- | +/- |

## Beleid

Het huidige bestemmingsplan gaat uit van bedrijvigheid. Er moet een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt om woningbouw mogelijk te maken.

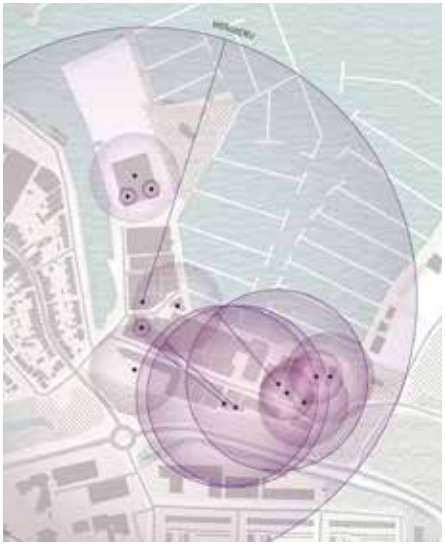
Galgeriet grenst aan de oostkant aan de ecologische hoofdstructuur. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'. Indien er sprake is van een groot openbaar belang, er geen andere reële mogelijkheden zijn, de negatieve ontwikkelingen waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd mogen er nieuwe ontwikkelingen in de EHS tot stand komen. Zolang de ontwikkelingen op Galgeriet buiten de EHS blijven, zijn er geen beperkingen ten aanzien van de ontwikkeling.

Ecologische hoofdstructuur en zeedijk



Daarnaast is Galgeriet buitendijks gelegen. De provincie is terughoudend met het toestaan van buitendijkse ontwikkelingen langs de IJssel- en Markermeerkust. Kleinschalige, bij voorkeur watergebonden ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. Voldoende bescherming tegen overstromingen is een harde randvoorwaarde. Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe bebouwing en functies in buitendijkse gebieden indien de toelichting een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met actuele peilfluctuaties en voorzienbare peilveranderingen.

Hindercirkels

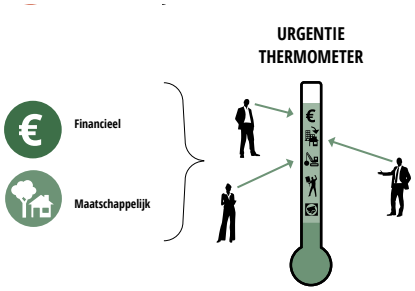


Er bevinden zich enkele milieuhinderlijke bedrijven op Galgeriet die beperkingen opleggen aan een ontwikkeling. Met name het bedrijf Zalmhuis Steur heeft een grote milieucirkel en daarnaast bevinden zich in het zuidelijke deel van het bedrijventerreinen een aantal bedrijven met een milieuhindercirkels. Gevoelige functies zoals woningen en scholen mogen niet binnen deze milieucirkels ontwikkeld worden. Om woningen te kunnen realiseren zullen er dus bedrijven verplaatst moeten worden (dit is een zeer kostbare operatie) of andere maatregelen worden genomen om de milieucirkels te beperken. Zalmhuis steur overweegt verhuizing naar het Foodcenter en in Amsterdam.
Op korte termijn worden geurfilters geplaatst, dit is al noodzakelijk in de huidige situatie.

De meeste bedrijven met aanzienlijke milieuhindercirkels zijn gesitueerd in het zuidelijk deel van het terrein. Wanneer voldoende afstand wordt gehouden tot de woonfuncties (in het noordelijk deel van Galgeriet) kan hier mogelijk een bedrijvencluster functioneren naast de andere functies.

Conclusie: de potentie van de locatie is hoog. De locatie leent zich voor een transformatie naar een gemengd stedelijk gebied. Er is markt voor een breed scala aan programma en voor verschillende doelgroepen. Wonen is kansrijk vanuit lokale en regionale markt met een onderscheidend woonmilieu. Voor bedrijven zijn mogelijkheden, mits te combineren met wonen (vanwege milieucirkels). Er is marktruimte voor versterking van de detailhandel en horeca, zowel kleinschalige hotel(s) als restaurants. Ontwikkeling is daarmee zeer kansrijk, maar zal niet in één keer plaatsvinden. Enerzijds omdat de marktvraag niet zo groot is, anderzijds omdat het terrein deels gevuld is met functionerende bedrijven die ingepast of herplaatst moeten worden.

# URGENTIE




## Maatschappelijk

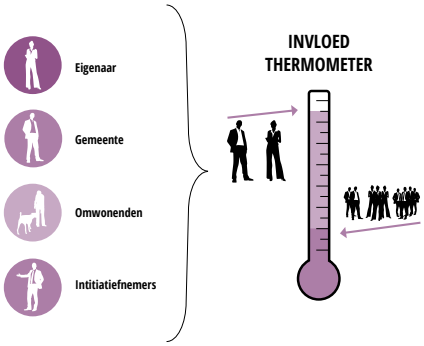
Er zijn al eerder plannen gemaakt voor woningbouw op Galgeriet. Er zijn verwachtingen ontstaan, kinderen van Monnickendammers willen graag in het dorp blijven wonen en een fantastische plek als deze biedt daarvoor goede kansen. Ook de ondernemers in het gebied weten dat hun terrein waarde heeft en wachten af.

## Financieel

Door de relatief lage inbrengwaarde van grote delen van het terrein lijkt waardecreatie goed mogelijk.

Conclusie: de urgentie is niet hoog, maar wel enigszins aanwezig. Er zijn gronden opgekocht waar een ontwikkelaar mee aan de slag wil en in de stad zijn verwachtingen gewekt.

# INVLOED




## Eigenaren

Het eigendom is verdeeld over een groot aantal spelers. Drie eigenaren springen eruit. Hoorne Vastgoed heeft een aantal kavels naast elkaar opgekocht en is daarmee een grote speler in het gebied. Daarnaast is het terrein van jachthaven Waterland de grootste aaneensloten kavel. Derde belangrijke partij is de gemeente zelf. Die heeft naast de openbare ruimte ook jachthaven Hemmeland en de stadsdeelwerf in bezit. De situatie is daarmee ondanks het versnipperde eigendom behoorlijk overzichtelijk.

## De stad

Bewoners van Monnickendam zijn betrokken bij de ontwikkelen. Ze laten graag hun stem horen en hebben daarbij veel invloed op ontwikkelingen. Ook zijn er initiatieven voor het gebied, zoals bijvoorbeeld een bierbrouwerij, die op korte termijn voor reuring zou kunnen zorgen.

## Ondernemers

De zittende bedrijven hebben hier een lang historie en willen niet zozeer weg. Een aantal bedrijven veroorzaakt geluid of geur, wat slecht combineert met woningbouw.

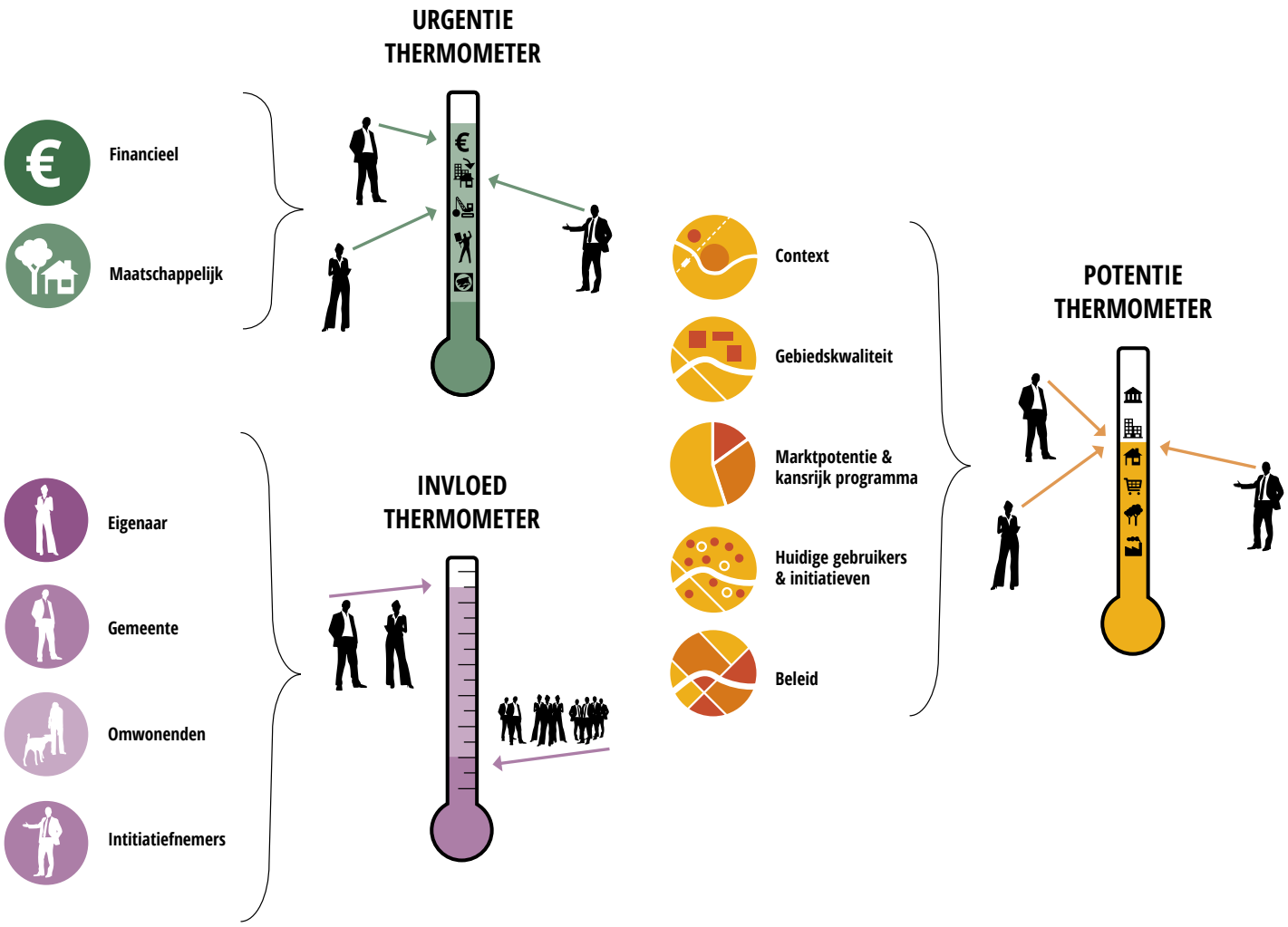
Conclusie: er zijn drie invloedrijke partijen in het gebied, waarbij jachthaven Waterland en Hoorne Vastgoed elkaar al hebben opgezocht. Zij willen graag met de gemeente aan de slag.

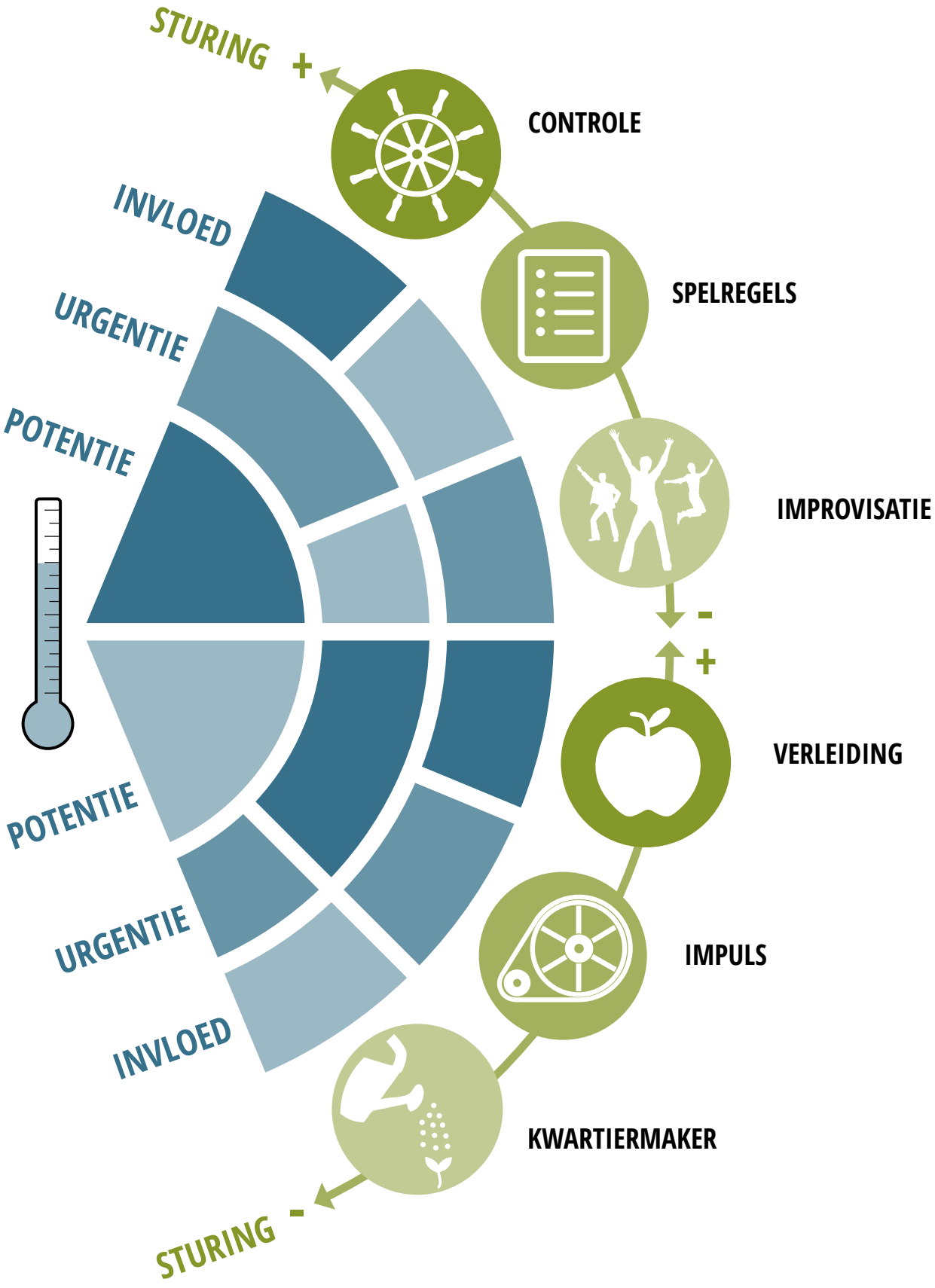
# STRATEGIEWIJZER

De conclusie uit de diagnose is dat potentie in het gebied hoog is, er enige mate van urgentie is en relatief veel invloed. Er zijn meerdere eigenaren, maar drie grotere eigenaren zijn geïnteresseerd in ontwikkeling: jachthaven Waterland, Hoorne Vastgoed en de gemeente.

Als potentie en invloed hoog zijn, zijn meerdere strategieën denkbaar. De gemeente kan haar invloed maximaal aanwenden en een GEM oprichten met Hoorne Vastgoed en jachthaven Waterland, waarmee een klassieke gebiedsontwikkeling kan worden opgestart (strategie 'controle'). Andere kant van het spectrum is een faciliterende rol van de gemeente, waarbij alleen spelregels worden gesteld en ontwikkeling wordt overgelaten aan de markt (strategie 'spelregels' of 'improvisatie').

In het geval van Monnickendam is een strategie op maat gemaakt, deze wordt toegelicht in het advies.




STURING +
CONTROLE
INVLOED
URGENTIE
POTENTIE
SPELREGELS
IMPROVISATIE
-
+
VERLEIDING
POTENTIE
URGENTIE
IMPULS
INVLOED
KWARTIERMAKER
STURING -

# BOUWSTENEN AMBITIE

**Om een idee te geven van de manier waarop de ambitie kan worden vormgegeven doen we een voorzet. Het gaat daarbij vooral om de thema's die aan de orde komen. De daadwerkelijke invulling is een opgave voor de gemeente in dialoog met de stad en de eigenaren.**

# IDENTITEIT: DE BUITENSTAD

Galgeriet ligt tegen de historische binnenstad aan, maar is geen onderdeel van. De locatie ligt buitendijks: aan het grote water, zicht op de einder, nautische sfeer. Iets nieuws, meer open dan de binnenstad, geen historische kopie. Maar wel net zo gemengd en divers als de binnenstad. Mogelijke typering hiervan is de buitenstad, in contrast met de binnenstad. De binnenhaven tussen het Prooyen en Galgeriet is onderdeel van de binnenstadssfeer, meer stenig. De havenkom vormt de buitenstad, meer groen, landschappelijk, met een zachte overgang naar het Hemmeland. Binnenstad en buitenstad zijn optimaal met elkaar verbonden.

Typische Monnickendamse elementen, zoals de afwisseling van nurkse loodsen met lieflijke huisjes, zijn ook voor de buitenstad interessant en te vertalen naar moderne (woning)typologieën. Ook het werken maakt nadrukkelijk deel ui t van de buitenstad: het nautische karakter, maakindustrie, mits geen belemmering voor woningbouw. De buitenstad biedt ook mogelijkheden die de binnenstad nu niet heeft, bijvoorbeeld een plein aan het water voor grotere evenementen.

# RUIMTELIJKE AMBITIES

## Verbonden met de binnenstad

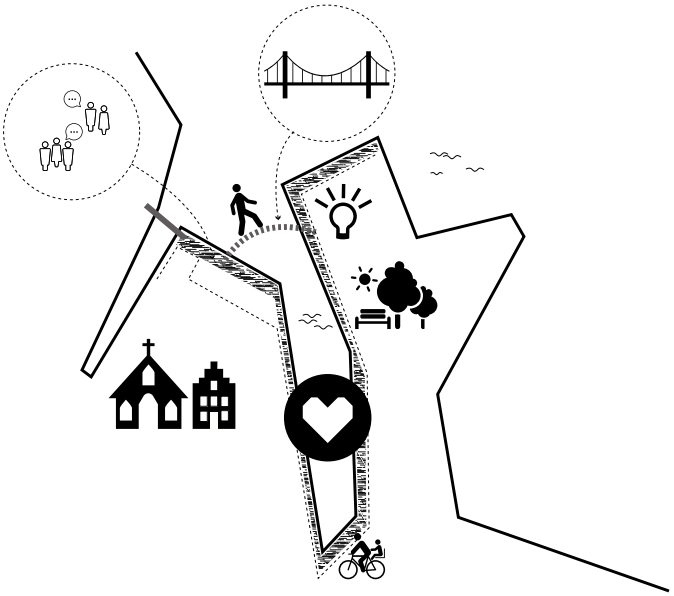
De hoofdstructuur van openbare ruimte is al aanwezig. Door hierop voort te bouwen is faseren eenvoudiger. Kades worden openbaar, er ontstaan doorgaande routes voor voetgangers langs het water. Verblijfskwaliteit gaat boven autobereikbaarheid, kades zijn waar mogelijk autoluw of autovrij. Functies met verkeersaantrekkende werking en parkeren zoveel mogelijk tegen de dijk positioneren. Tweede entree aan de zijde van het Hemmeland in stand houden of opwaarderen. Dit maakt combinatie wonen-werken eenvoudiger, ook tijdens de bouw.

## Lieflijk en nurks

- Groot en klein naast elkaar
- Panden schouder aan schouder: geen losse elementen, maken van straten en kades
- Kleine ontwikkelkorrel met ruimte voor eigen initiatief en menging van wonen en werken.

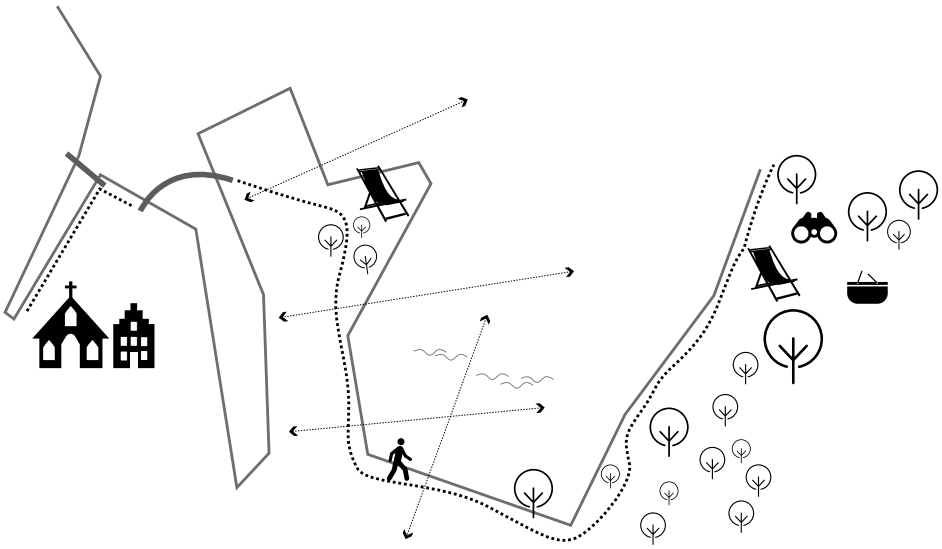
## Het Prooyen als schakel tussen de binnenstad en de buitenstad

- Brugverbinding van de landtong met de binnenstad
- Samenhang tussen beide zijden van het water
- Aantrekkelijke kade op de avondzon
- (her)ontwikkeling op beide oevers (locatie Leguit en Roos)
- Van vaste ligplaatsen naar passantenhaven in Het Prooyen



## Oriëntatie op het landschap

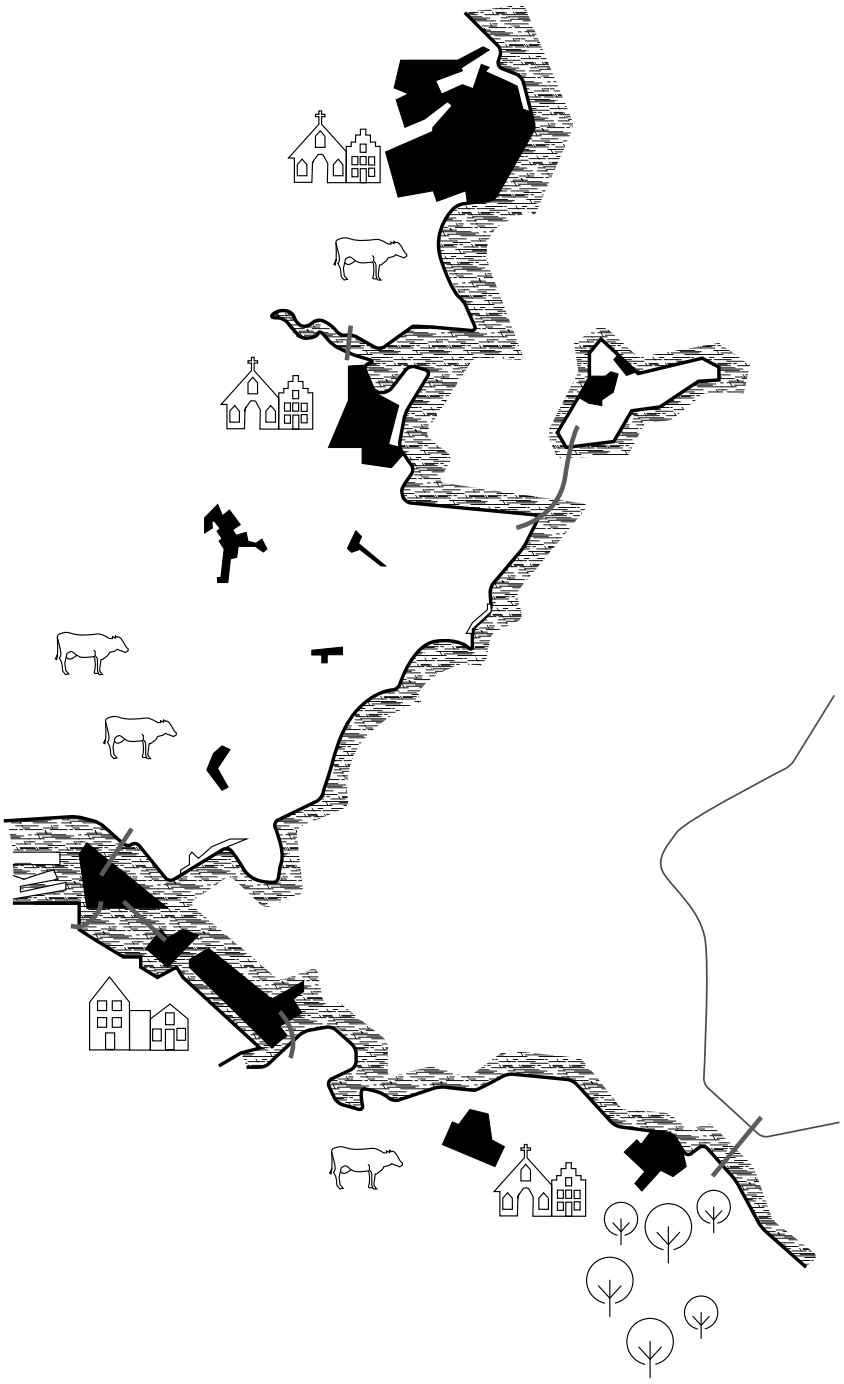
- Groene baai als onderscheidende kwaliteit aan de waterzijde
- Oriëntatie op Hemmeland
- Doorgaande routes voor voetgangers langs het water
- Lommerrijke haven



# PROGRAMMATISCHE AMBITIES

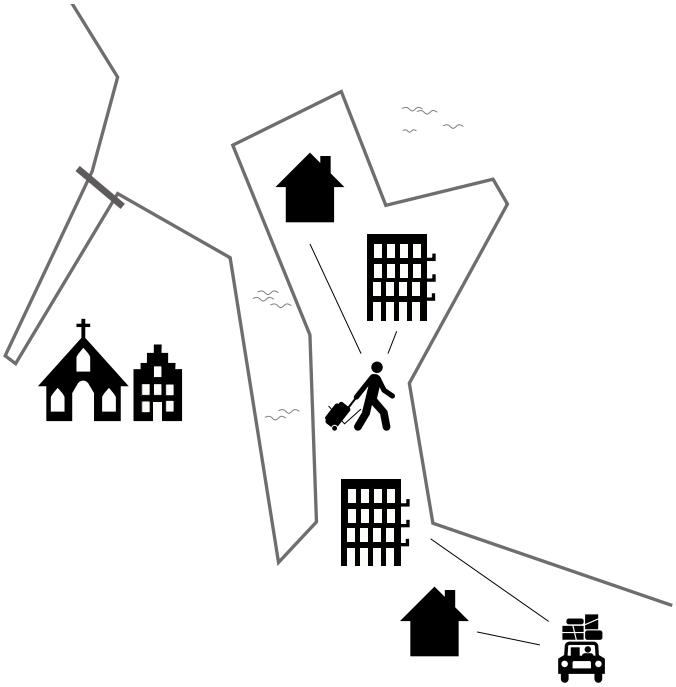
## Amsterdamse Bay Area

De Zuiderzeekust van Muiderberg tot Monnickendam en Volendam is te zien als de Amsterdamse Bay Area: een onderscheidend woonmilieu op de schaal van groot Amsterdam, aan een aantrekkelijk achterland, Waterland en het Gooi. Aantrekkelijk wonen voor zowel de Monnickendammer als de Amsterdammer.



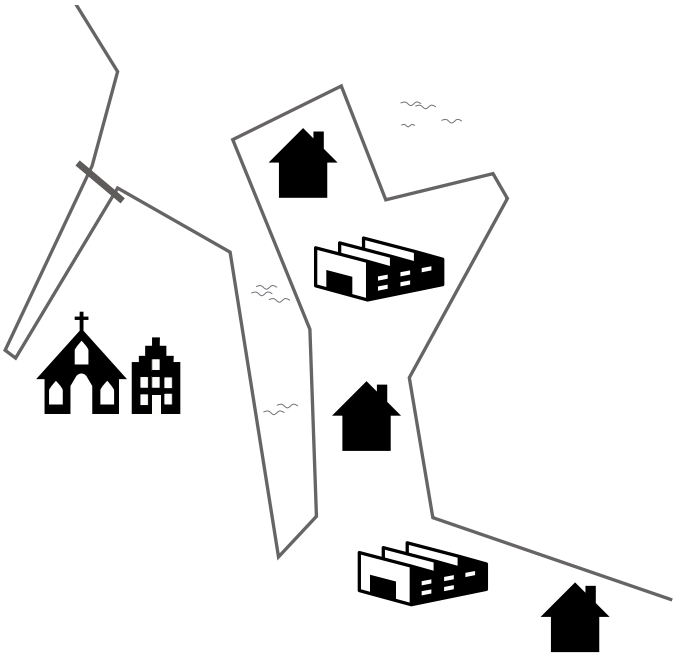
## Wonen lokaal en voor de regio

- Complementair aan de huidige voorraad
- Mix lokale markt en uit de regio
- Mix van grondgebonden en kleine appartementengebouwen
- Voor beide doelgroepen keuze aan woningtypen



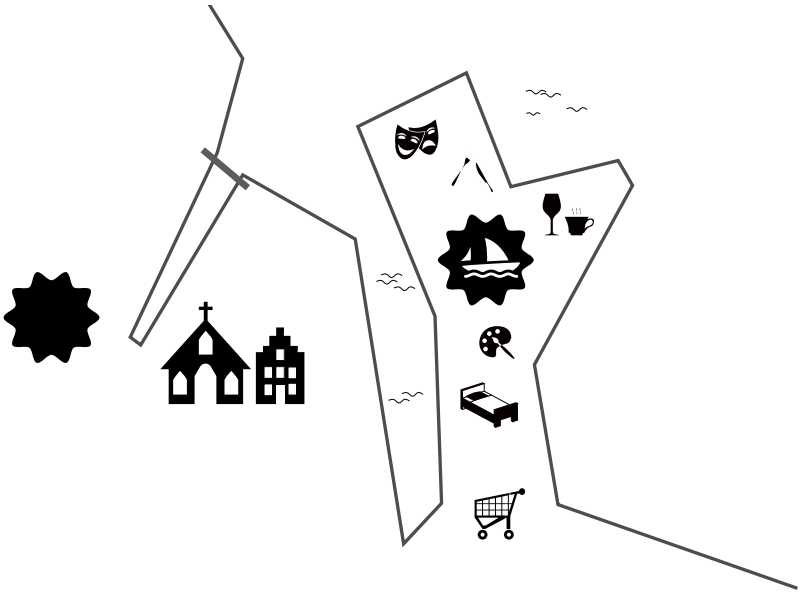
## Wonen en (ambachtelijk) werken gemengd

- Lokale werkgelegenheid zoveel mogelijk behouden
- Bedrijvigheid: mits duurzaam te combineren met wonen
- Bij voorkeur werken met of aansluitend aan nautisch profiel



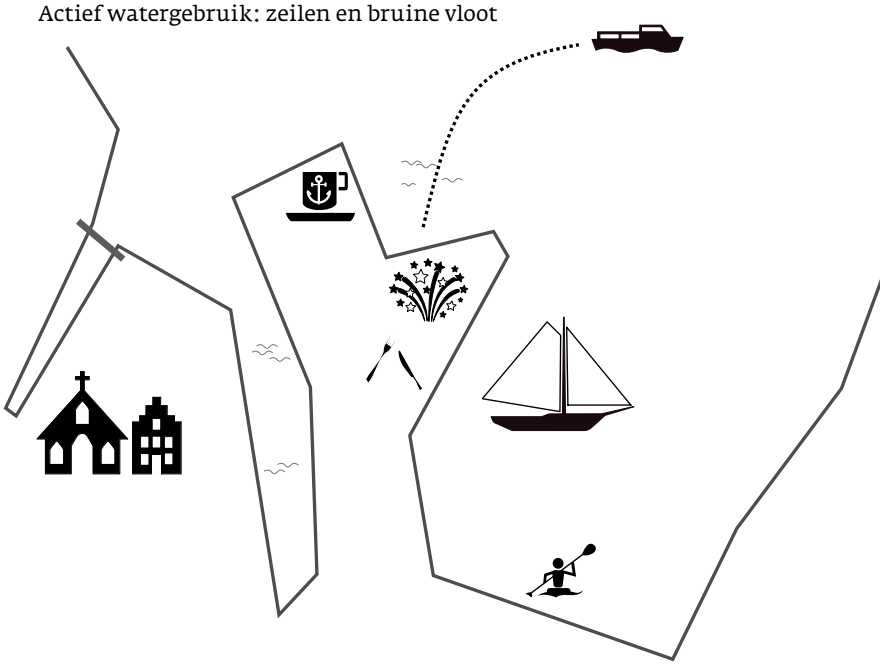
## Voorzieningen versterken de stad

- Met voorzieningen wordt de buitenstad een bestemming
- Nieuwe voorzieningen versterken de binnenstad
- Bij voorkeur met een nautisch/toeristisch profiel
- Verbreding van het werken (verkoop-showroom)
- Desgewenst verplaatsingen vanuit het centrum mogelijk maken
- Kansen voor een aantrekkelijke openbare ruimte voor festiviteiten



## Van jachthaven naar stadshaven

- De jachthaven wordt onderdeel van de stad
- Kades openbaar toegankelijk voor voetgangers
- Schone functies aan de stadszijde
- Parkeren van auto's en boten herzien
- Actief watergebruik: zeilen en bruine vloot



# BOUWSTENEN ONTWIKKELING

**De ontwikkeling van Galgeriet is een geleidelijk proces. Plekken komen stapsgewijs beschikbaar, de woning-vraag is aanwezig, maar beperkt, bedrijven moeten verplaatsen of verduurzamen. Zo'n proces leidt tot een beter plan: goed afgestemd op de vraag, rekening houdend met de context en de aanwezige partijen. Het vraagt ook om een slimme schuifpuzzel, waarbij partijen bereid moeten zijn elkaar te helpen. In deze aanzet tot een gefaseerde ontwikkelingen beschrijven we een aantal noties die van belang zijn bij de ontwikkeling.**

# SAMENWERKING JACHTHAVENS

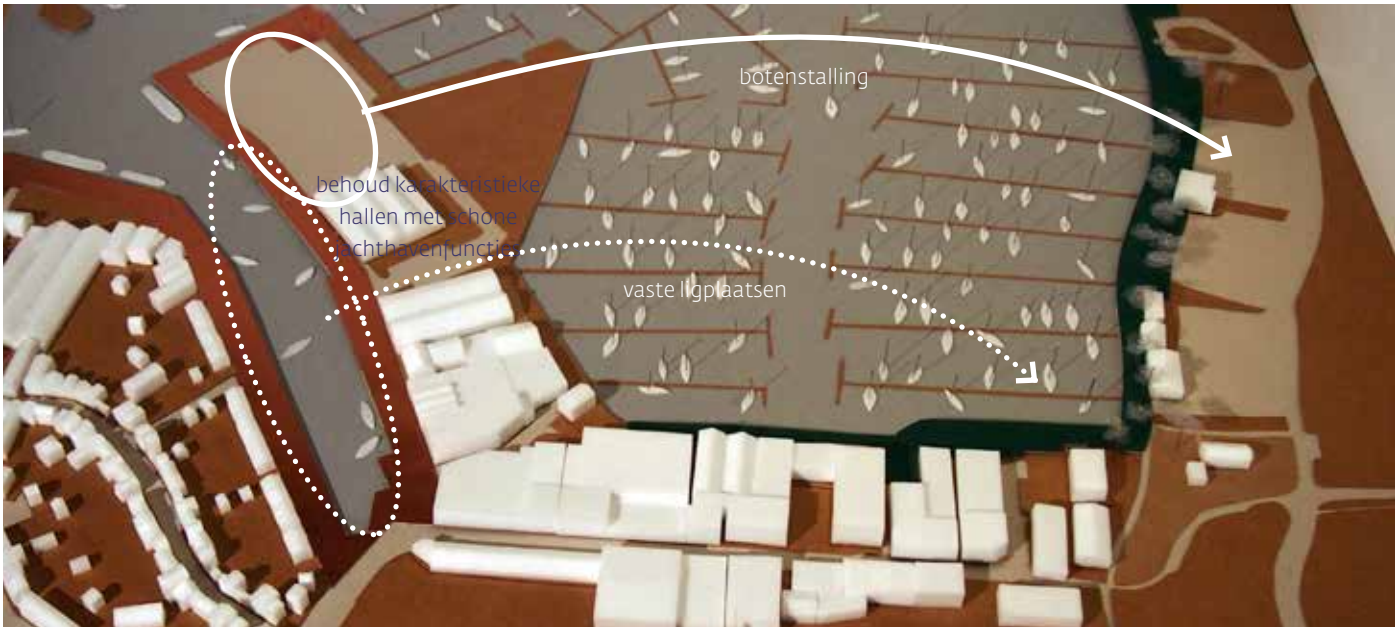
De hallen van Jachthaven Waterland kunnen goed worden in gepast en zorgen daarmee voor een divers gebied.

De meest geschikte plek om te beginnen met woningbouw is op de landtong direct naast de binnenstad. Hier is ruimte en zijn partijen geïnteresseerd om te ontwikkelen, zowel op het terrein van Jachthaven Waterland als op de locaties van Hoorne Vastgoed. Daarbij sluit de landtong goed aan op de binnenstad en ligt het gunstig ten opzichte van de bedrijven die hinder veroorzaken.

De kop van Jachthaven Waterland wordt nu in de zomer gebruikt als parkeerterrein en in de winter als botenstalling. Om de kop vrij te spelen moet een oplossing voor het parkeren van auto's en boten gevonden worden.

Samenwerking met Jachthaven Hemmeland lijkt hierbij een kansrijke richting. Jachthaven Hemmeland is eigendom van de gemeente. Waar er lange tijd sprake was van wachtlijsten voor een ligplek, ontstaat nu weer ruimte. In plaats van een eigen boot wordt het huren van een boot populairder. De markt krimpt en samenwerking kan ruimtewinst opleveren. De schone, met woningbouw te combineren functie van de jachthaven kunnen op de landtong blijven, de opslag en werkzaamheden aan boten zou gecombineerd kunnen worden aan de overkant met de Jachthaven Hemmeland. Zo liggen er geen hindercirkels over het te ontwikkelen terrein.

Gezien het feit dat Jachthaven Hemmeland in bezit is van de gemeente en Jachthaven Waterland interesse heeft in ontwikkeling zijn de kansen voor samenwerking in de basis aanwezig.




Samenwerking jachthavens: de botenstalling van Jachthaven Waterland verhuist naar het Hemmeland, waardoor de landtong vrij komt voor ontwikkeling. Vaste ligplaatsen aan Het Prooyen gaan naar jachthaven Hemmeland, zodat een haventje voor passanten kan ontstaan.

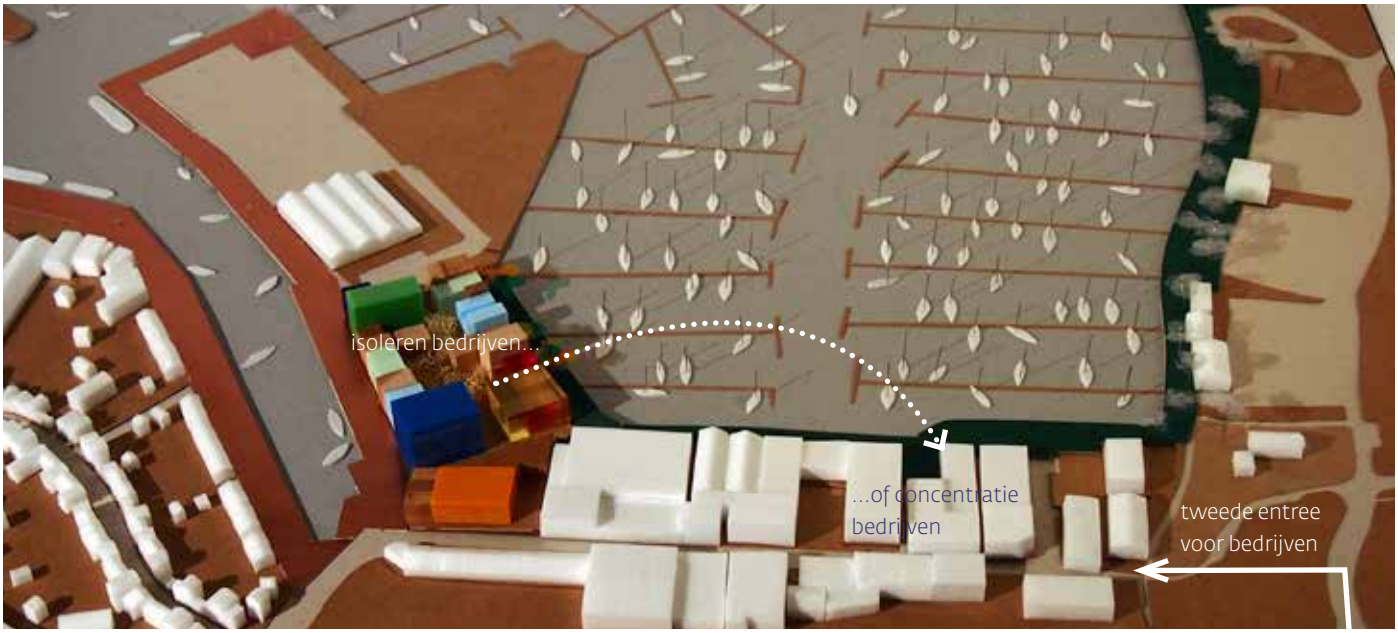
# CONCENTRATIE BEDRIJVEN

In onze visie zijn de bestaande functies een belangrijk onderdeel van de identiteit. De jachthavens zorgen voor reuring, de bedrijven die aan de scheepsbouw verwant zijn maken weliswaar geluid, maar zijn onderdeel van het nautische karakter. Familiebedrijven die hier al jaren zitten hebben hun eigen binding met het terrein. Door slim te faseren is het mogelijk functies te behouden en door te ontwikkelen op basis van de vorige stap: het succes van de eerste fase levert lessen op voor de doorontwikkeling.

Als wordt begonnen op de landtong is een beperkt aantal bedrijven van invloed op de ontwikkeling. De belangrijkste is zalmrokerij Zalmhuis Steur. Deze moet in de huidige situatie al filters plaatsen om de overlast voor de haven te verminderen. Op het moment dat filters worden toegepast is de landtong vrijwel geheel beschikbaar. Alleen het garagebedrijf veroorzaakt een kleine hindercirkel. Voor het garagebedrijf zijn twee opties: betere isolatie of verplaatsing naar de zuidoosthoek.

In de zuidoosthoek van het terrein zit een aantal bedrijven met hindercirkels, zoals een botenbouwer en autospuiterij. Het is denkbaar de bedrijven met hindercirkels hier te concentreren. Met de entree naar de jachthaven Hemmeland kan het bedrijvendeel goed blijven functioneren terwijl er in het andere deel wordt gebouwd. Zo dient zich een verdeling aan in twee hoofdfasen, waarbij het geen probleem is als fase 2 langere tijd een werkgebied blijft. Sterker nog, dit maakt de ontwikkeling wellicht interessanter omdat er een mix van wonen en werken ontstaat. Uitruil van gronden tussen Hoorne vastgoed en van der Lingen en HYE beheer is daarbij ook nog voorstelbaar als dat om milieutechnische redenen wenselijk is.

Als enkele hindercontouren worden verholpen, kan er een ontwikkeling van wonen en werken in gang gezet worden. Als ze goed geïsoleerd zijn kunnen bedrijven gemengd met wonen, een andere optie is concentratie in de zuidoost hoek van het terrein.



# HUIDIG STRATENPATROON ALS BASIS

Door uit te gaan van het huidige stratenpatroon is het eenvoudiger om gefaseerd te werken. De kades zijn voor een deel aanwezig en kunnen aan de binnenkant van de havenkom worden uitgebreid. Dit is bij gefaseerde ontwikkeling niet in één keer te realiseren. De openbare waterkant zal stapsgewijs tot stand komen en pas na een tijd ontstaat een doorgaande route. Dit is tijdelijk op te lossen door bijvoorbeeld steigers te gebruiken om routes te realiseren. Dit maakt het niet noodzakelijk voorafgaand aan de ontwikkeling gronden op te kopen.

Ook de straat langs de dijk is een goede basis voor ontwikkeling. Zittende bedrijven kunnen door blijven functioneren en de ontwikkeling kan kavelgewijs plaatsvinden. Aan de zijde van het Hemmeland kan een tweede entree worden gemaakt zodat bedrijven en ontwikkelingen goed naast elkaar kunnen functioneren. De breedte van de straat zelf moet waarschijnlijk wel worden aangepast, de straat is nu circa 10 meter breed. Ook dit kan per kavel worden gedaan: met de 10 meter als basis is de doorstroming gegarandeerd en per kavel wordt de straat verbreed om de kwaliteit van de straat te verbeteren.

# PARKEREN

Het parkeren is een van de lastigste onderdelen van de puzzel. In de zomer is de druk op parkeren groot nu al groot vanwege de waterrecreatie en bezoekers van de binnenstad. Wanneer stedelijk programma zoals wonen en een supermarkt worden toegevoegd neemt de druk verder toe.
Eerdere plannen hebben laten zien dat ondergronds parkeren duur is. Bovendien is het dan nodig een groter parkeerbak te maken, zodat geleidelijke ontwikkeling moeilijk wordt. Fysiek wordt veel met elkaar verbonden en is faseren lastig, financieel is een grote voorinvestering nodig.

Het lijkt daarom beter te zoeken naar andere oplossingen voor het parkeren. Hierbij is het goed om te denken in combinaties, aangezien een deel van het parkeren dagelijks is en een deel piekbelasting voor de mooie dagen. Door een parkeergarage te maken op of naast de supermarkt kan het dagelijks parkeren voor bewoners en bezoekers van de supermarkt worden gerealiseerd. Dit vergroot de leefkwaliteit in het gebied, aangezien de auto alleen voor de deur staat als er grote boodschappen of andere bijzonderheden zijn. Dit zal van invloed zijn op de doelgroep die hier wil wonen. Daarnaast is een parkeergebouw makkelijker te vergroten, te verkleinen of te transformeren dan een ondergrondse garage.

Bezoekers van de jachthaven parkeren de auto de hele dag. Het is dan aantrekkelijker voor de stad om dat wat meer op afstand te doen, bijvoorbeeld bij jachthaven Hemmeland. In het ontwerp moet het parkeren niet als sluitstuk worden gezien, maar vanaf het begin worden meegenomen als een belangrijke ruimteclaim.

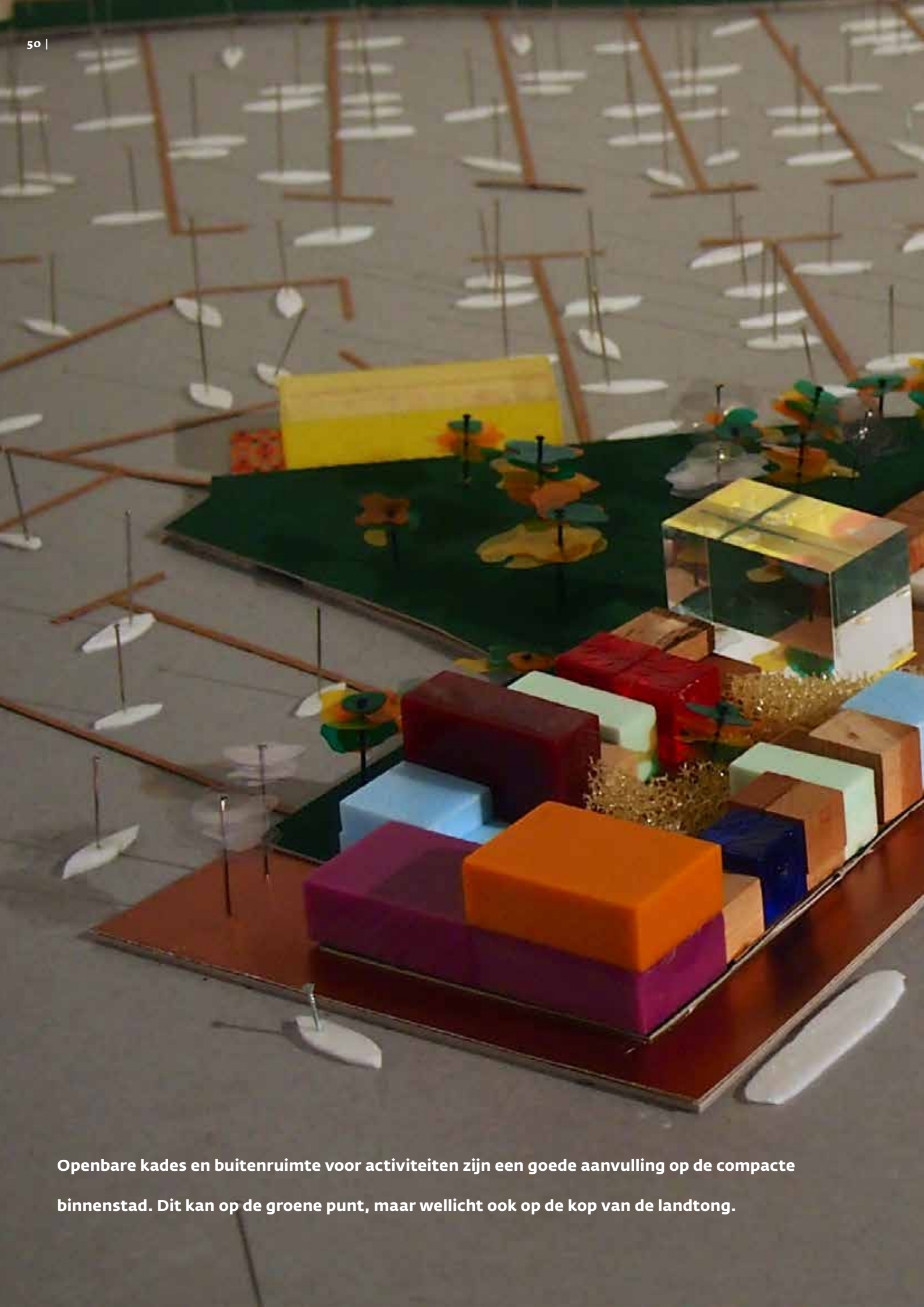
# POSITIONERING VAN EEN MOGELIJKE SUPERMARKT

Hoorne Vastgoed heeft gronden gekocht op Galgeriet met de intentie hier een Vomar supermarkt te realiseren met woningen en parkeren. Als gekeken wordt naar de optimale plek voor de supermarkt zou de voorkeur uitgaan naar de locatie van de gemeentewerf. Daar zijn veel argumenten voor:

- Zowel parkeren van bezoekers als logistiek voor de supermarkt liggen dan aan de rand van de locatie, zodat geen onnodig verkeer het gebied in getrokken wordt. Op deze plek is het goed voorstelbaar dat er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd, niet alleen voor de supermarkt maar ook voor bezoekers van de binnenstad en gebruikers van de jachthaven;
- De entree van het Zuideinde, de hoofdstraat van de binnenstad met kleine winkels, sluit mooi aan op deze plek. De winkels in de binnenstad liggen iets verder in de kern. Voor een winkelloopje is een ligging iets meer op de landtong gunstiger.
- De supermarkt ligt tegen de dijk, wat prettig is aangezien het om een doos gaat die niet de mooiste gevels heeft;
- een supermarkt geen last van hindercirkels. Op deze plek ligt de supermarkt op de overgang tussen woningbouw en bedrijvigheid;
- Dit maakt het mogelijk op de landtong een kleinere schaal te realiseren: pandsgewijs ontwikkelen met maximale kwaliteit en uitstraling.

Aangezien de gemeentewerf in eigendom is bij de gemeente, kan de gemeente ook bij dit onderdeel van de puzzel een cruciale rol spelen.

Een nieuwe supermarkt zou vanuit ruimtelijk perspectief goed passen bij de entree, zodat weining verkeer de landtong op gaat. Door een brug ter plaatse van de kop van de landtong kan er een mooi rondje rond de stadshaven ontstaan, waardoor de kwaliteit van Monnickendam aan het water beter voelbaar wordt.



**Openbare kades en buitenruimte voor activiteiten zijn een goede aanvulling op de compacte binnenstad. Dit kan op de groene punt, maar wellicht ook op de kop van de landtong.**

# COLOFON

**Urhahn | stedenbouw en strategie**
Tess Broekmans
Maarten Lankester
Stijn Kuipers
Sjoerd Feenstra

**Bureau Stedelijke Planning**
Joris Quaedflieg
Valérie Noordink
Aart Jan van Duren

**Planmaat**
Patrick Nan
Herman Groeneveld

**Bosch Slabbers**
Steven Slabbers

Gesprekken gevoerd met:

- Jachthaven Waterland: Jan Zetzema (oud- eigenaar, vice voorzitter Hiswa, bestuurslid Ondernemersvereniging Waterland afdeling maritiem) en Nienke Zetzema (eigenaar)
- Hoorne Vastgoed: Paul van der Eng (hoofd beleggingen en ontwikkeling) en Onno Draijer (Westvast B.V.)
- Stadsraad Monnickendam: Janneke Berger (voorzitter), Titia Leewis en Fred Holthuis (oud voorzitter)
- Zalmhuis Steur: Wim van As

DEEL B

# REACTIES OP DE STUDIE

# 3 VERSLAG OPENBARE BIJEENKOMST 16 FEBRUARI MIRRORPAVILJOEN

Op maandag 15 februari vindt de eindpresentatie plaats van het onderzoek naar de herontwikkeling van bedrijventerrein 't Galgeriet te Monnickendam, de 16e assist van de Taskforce Ruimtewinst. Tijdens deze avond zal gedeputeerde Joke Geldhof de resultaten van de 'assist' naar de herontwikkeling van dit gebied overhandigen aan Jean van der Hoeven, wethouder van de gemeente Waterland. Wethouder Van Der Hoeven heeft de provincie destijds verzocht om een TFR-assist voor dit gebied. De bijeenkomst is georganiseerd in het Mirrorpaviljoen, dat op een steenworp afstand daarvan ligt. Het paviljoen is gevuld met nieuwsgierige gebruikers, omwonenden en geïnteresseerden die graag willen weten wat de toekomstkansen zijn voor het bedrijventerrein tussen oud-Monnickendam en de Gouwzee.

Als eerste heet wethouder Jean van der Hoeven de aanwezigen welkom. Hij geeft aan dat het voor heel Monnickendam en Waterland belangrijk is dat het kansrijke gebied Galgeriet nu eindelijk wordt herontwikkeld. Het is voor alle ondernemers en eigenaren in het gebied belangrijk te weten met welke toekomst zij rekening moeten gaan houden. Ook hij is erg nieuwsgierig is naar de bevindingen en voorstellen van de TFR. Hij geeft het woord aan Han ter Heegde, de voorzitter van de avond en stelt daarbij erg benieuwd te zijn naar de resultaten van het onderzoek en de mening van het TFR-expertpanel en de aanwezigen.

Han ter Heegde opent de avond en legt uit wat de aanwezigen kunnen verwachten van een eindpresentatie van een TFR-assist. Na de presentatie door het consortium dat de studie heeft uitgevoerd is er volop ruimte voor reactie;  eerst de reactie van de leden van het panel en daarna de mening, vragen en aanvullingen van de mensen in de zaal. Hij introduceert daarnaast de experts van het panel: Jacques Kwak, makelaar en taxateur en een ervaren panellid bij de TFR; Arthur Helling, regiomanager  Recron Noord-Holland (belangenbehartigers van de recreatieve sector) en tevens betrokken bij meerdere TFR assists; Jaap Graber, architect en oprichter PLAN modules en Mark Eker, regionaal ontwerper/ landschapsarchitect bij de provincie Noord-Holland.

Vervolgens is de vloer voor Tess Broekmans van Urhahn Urban Design. Stedenbouwkundig bureau Urhahn heeft in een consortium met Bureau Stedelijke Planning en Planmaat de studie naar het Galgeriet uitgevoerd, Tess Broekmans presenteert vanavond de gezamenlijke resultaten daarvan. In de presentatie stelt ze dat er genoeg kansen zijn om het Galgeriet te herontwikkelen en geeft het consortium een aantal zo bruikbaar mogelijke handvatten aan de gemeente, ondernemers  en investeerders om mee aan de slag te gaan. Een concreet ontwerp is niet gemaakt, al is er wel een maquette meegebracht die als legpuzzel een mogelijke invulling van het gebied volgens de uitgangspunten van de studie laat zien.

Na de presentatie is er ruimte voor enkele vragen. Is het bijvoorbeeld wel veilig om buitendijks te wonen? De heer Van Zanen vraagt aandacht voor het tekort aan seniorenwoningen in de gemeente: daar zou op het Galgeriet plek voor moeten zijn.  Wethouder Kers van Grondzaken en volkshuisvesting in de gemeente Waterland geeft aan benieuwd te zijn naar de aantallen woningen, (in relatie tot de woningbehoefte van ca 25 woningen /jaar)  en de maat van de supermarkt. Het consortium antwoordt daarop dat het onderzoek een quickscan betreft en indicatief is: het gaat om minimumaantallen woningen en de supermarkt zal in ieder geval niet het formaat kunnen hebben van een zogenaamde XL-supermarkt, eerder 1250 $m^2$ bvo.  Wethouder Laura Bromet van Waterland stelt dat er in de uitwerking moet worden gelet op de valkuilen van het eerdere plan dat niet is gerealiseerd: aandacht voor faseerbaarheid, passend woningaanbod en een betaalbare parkeeroplossing. Iemand anders vult aan dat de sanering van de grond ook de betaalbaarheid van het plan bedreigt. Om die reden is een gebouwde parkeeroplossing niet haalbaar.

Op een vraag van de heer de Zeeuw wordt antwoordt het consortium dat een hotelfunctie ook tot de mogelijkheden behoort.

Een vertegenwoordiger van autoschadeherstelbedrijf Van Der Lingen, gevestigd op het Galgeriet, vraagt of deze strategie betekent dat uitplaatsing naar het zogenaamde bedrijfserf in Katwoude niet meer speelt. Het consortium antwoordt daarop dat de studie laat zien dat er voorlopig ruimte kan zijn voor de zittende bedrijvigheid, onder voorwaarde dat die verenigbaar is of wordt met de toekomstplannen in het deel van het gebied dat wel op korte termijn wordt herontwikkeld.

Na enkele vragen daarover vanuit het publiek legt Patrick Nan van Planmaat uit hoe het zit met de financiële

haalbaarheid. Hij stelt dat het programma is gebaseerd op een analyse van de marktvraag. Het feit dat veel gebouwen aan het einde van de levensduur is maakt bovendien dat er slechts beperkt sprake is van kapitaalvernietiging en dat hoewel één en ander natuurlijk nog precies moet worden uitgerekend, een herontwikkeling 'op gevoel' zeker haalbaar moet worden geacht en al snel tot waardevermeerdering zal leiden.

Op een opmerking in de presentatie dat de urgentie van herontwikkeling laag zou zijn heeft de heer Konijn nog wel iets aan te vullen. Hij stelt dat veel bedrijven juist toe zijn aan duidelijkheid: het plan om Galgeriet te transformeren bestaat al zo lang, men wil weten waar men aan toe is. Dat zou een reden moeten zijn om de planontwikkeling hierna weer snel op te starten. Het consortium licht daarop de voorgestelde procesaanpak nader toe: als de aanbevelingen nu snel worden opgepakt zou je eind 2016 tot een ambitiedocument moeten komen. Daaruit zou dan medio volgend jaar een stedenbouwkundig ontwerp kunnen volgen, waarna de bestemmingsplanprocedures worden gestart en er begin 2019 de eerste schop de grond in zou kunnen gaan.

Simone Kröner wil als laatste voor de pauze delen dat ze nog geen goed gevoel heeft bij financiële haalbaarheid vanwege de bekende bodemverontreiniging in het gebied. Het consortium antwoordt dat de post bodemsanering nog niet helemaal is meegenomen. Wel is meegenomen dat een ondergrondse parkeeroplossing leidt tot meer sanering en daaruit volgend tot veel hogere kosten. Na deze eerste reacties en een korte pauze reageren de experts van het panel op het voorstel van het consortium. Makelaar/taxateur Jacques Kwak stelt dat de financiële paragraaf wel wat uitgebreider had gemogen. Dat biedt meer duidelijkheid op voorhand aan partijen die willen of moeten instappen. Daarnaast is het voor hem zonneklaar dat de gemeente de 'lead' zal moeten nemen. Zij moet toch echt de eerste stap nemen door een ambitiedocument en exploitatieplan vast te stellen, en 2-3 grote partijen in het gebied verleiden om mee te werken.

Jaap Gräber, architect en stedenbouwkundige, benadrukt dat partijen bij elkaar moeten worden gezet om er samen uit te komen. Organisch is niet het eerste woord wat in hem opkomt bij de plannen. Als start moet er een eerste grote stap worden voorbereid, denk aan een schuifoperatie met de jachthavens om ruimte voor die ontwikkeling vrij te maken die Galgeriet als plek/project op de kaart kan zetten. Daarna kan er fijnmaziger worden ontwikkeld. Inhoudelijk wil hij daarnaast nog toevoegen dat het wat hem betreft niet vanzelfsprekend is dat de kop van het schiereiland zou moeten worden volgebouwd: wellicht heeft Monnickendam daar meer aan een grote onbebouwde en toegankelijke publieke ruimte aan de Gouwzee.

Arthur Helling van Recron stelt nu al te zien dat niet voor alle ambities en ontwikkelingen plek is op dit toch niet al te grote terrein. Er zijn duidelijke keuzes nodig en iemand moet de leiding nemen bij het maken daarvan. Een supermarkt midden in het gebied is heel bepalend, neemt veel aantrekkelijke ruimte in en zou wat hem betreft alleen aan de zuidkant van het Galgeriet mogelijk moeten zijn. De menging van functies is daarnaast prima, maar zorg er wel voor dat je alleen de functies mengt die ook echt iets aan elkaar hebben. Daarnaast is de manier waarop de openbare ruimte wordt ingericht op deze plek heel erg van belang: de haven moet beleefbaar zijn, zonder slagbomen zoals nu. De beleving van het water is de kracht van het gebied. Ook wat hem betreft is organisch niet het goede woord, het maken van een goede eerste stap in de ontwikkeling met de instemming van de drie grote stakeholders in het gebied is het belangrijkste. Die eerste stap zou je hoe dan ook moeten maken aan de kop van de haven bij jachthaven Waterland, de rest kan later worden uitgewerkt. Zorg er daarbij wel voor dat je de ambitie vasthoudt. De supermarkt in het centrum van het gebied staat wat hem betreft ter discussie; liever aan de rand.

Mark Eker, regionaal ontwerper bij de provincie Noord-Holland vindt dit een heel mooi begin, maar hij vraagt aandacht voor het grotere perspectief; hoe dit plan past in de ruimere omgeving, de oevers van de Gouwzee in Monnickendam. Een bredere scope is gewenst. Als je een

plan maakt voor Galgeriet is een visie op hoe Monnickendam zich aan het water wil tonen / (manifesteren) van belang. In het noorden richting Katwoude en naar het zuiden op Hemmeland en Uitdam zijn ook ondernemers die potentie zien in de oevers van het water. Het is aan de gemeente om die oevers ook 'wakker te kussen' door aan te geven wat mogelijk is. (esplanade? aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte!)

Een aanwezige vraagt zich af of het noodzakelijk is dat de gemeente overgaat tot onteigenen van kavels in het gebied. Jacques Kwak stelt dat dit een veel te zwaar middel is: met gemeentelijk voorkeursrecht kun je in de voorgestelde ontwikkeling een heel eind komen.

Anderen zien in het voorstel nog niet genoeg concrete oplossingen voor de vele hobbels op de weg die de herontwikkeling op dit moment in de weg staan: parkeren, verontreiniging, samenwerking partijen en voldoende initiatief vanuit de gemeente. De heer Zetzema van Jachthaven Waterland krijgt het woord. Hij is als 'grootgrondbezitter' op het Galgeriet, volgens het consortium, één van de drie cruciale partijen die die met elkaar om tafel moeten gaan zitten. Hij stelt dat de bal echt bij de gemeente ligt. Hij stelt in te zien dat op de mooiste plek van Monnickendam, namelijk de kop van Galgeriet naast de havenmond nu een botenopslag is. Dat is misschien geen optimale invulling, maar het is nu eenmaal wel onderdeel van zijn bedrijf. Ook de buurman moet dus meedoen om én de kop mooier te maken én zijn bedrijf te kunnen voortzetten. Een visie op het grotere geheel is daarvoor ook gewenst en hij sluit zich daarom graag aan bij de oproep van TFR-lid Mark Eker. Jan Heeremans van Hoorne Vastgoed is ook aanwezig en naast Jachthaven Waterland en de gemeente de derde grote speler in het gebied. Hij heeft weinig opmerkingen bij het advies maar zegt ook in te zien dat de sleutel voor succesvol herontwikkelen ligt in samenwerking. De basis ligt er nu en zij 'zijn er klaar voor'. Hij is nog wel beducht op mogelijke 'voetangels en klemmen', maar waardeert de positieve grondhouding die hij op dit moment bij de gemeente ervaart. Hij stelt dat partijen het nu eerst eens zullen moeten worden over principes van functies, inhoud programma, planning en fasering). Verantwoordelijk wethouder Jean van der Hoeven reageert daarop door te stellen dat hij dan snel aan de slag wil met het realiseren van, zoals Urhahn zegt, de nurkse en lieflijke buitenstad die het Galgeriet kan worden. De assist is wat hem betreft een positieve impuls voor de samenwerking. Hij stelt de voorgestelde 'grote eerste stap' daarbij ook als voorwaarde.

Simone Kröner waarschuwt opnieuw voor niet realistische plannen. Dat is namelijk precies waar het plan de vorige keer op stuk liep. De valkuil zit hem wat haar betreft in de oplossing voor het parkeren dat in het gepresenteerde voorstel nog niet goed is uitgewerkt. Tegelijk vindt heel Monnickendam het onbegrijpelijk dat er op deze plek nog altijd niet wordt ontwikkeld. Uit de zaal en het panel komen daarop wat suggesties voor parkeeroplossingen. Kan de parkeerbehoefte misschien worden geconcentreerd op en rond de te ontwikkelen supermarkt? In een parkeergebouw? Of kan de gemeente misschien de harde parkeernorm van 1,5 per woning die overal in de kern geldt op deze plek versoepelen? Er moet ruimte voor creativiteit zijn om dit ingewikkelde plan te kunnen uitvoeren. En er is urgentie voor de realisatie van plannen.

Iemand in de zaal vraagt zich af wie er op dient te draaien voor de kosten van de bodemsanering. Het consortium antwoordt dat dat de eigenaren van de grond daarvoor aan de lat staan.

Uit de zaal komt de vraag in hoeverre de waterkering ook zal moeten worden aangepakt, zoals elders al gebeurt bij de Markermeerdijken. Mark Eker zegt dat dit specifieke stuk nu voldoet, maar dat dit misschien bij de volgende keur wél nodig is. Het zou slim zijn een plan te maken dat het Hoogheemraadschap de kans biedt om alvast te anticiperen op de toekomstige ontwikkelingen rond dit deel van de dijk.
Burgemeester Wagenaar voegt daaraan toe dat zij betrokken is bij de kennisontwikkeling rond waterrobuust bouwen. Dat kán een bedreiging vormen, maar het concept waterrobuust bouwen biedt ook juist ruimte

voor experiment en innovatie. Hier kan bijvoorbeeld het parkeren een aanleiding vormen om te experimenteren met nieuwe vormen van waterrobuustbouwen. Simon Verbeek, gemeenteraadslid en, voorheen hoogheemraadschap refereert daarbij aan de kustversterking in Katwijk: daar is parkeergarage in de dijk gerealiseerd die onderdeel vormt van de waterkering.Vincent Kroeze, ook raadslid, is nog benieuwd hoe de resultaten openbaar zullen worden gemaakt. Daphne Rigter, projectleider TFR bij de provincie geeft daarop aan dat de resultaten van de studie, het verslag van deze bijeenkomst en commentaar van gemeente en pers eerst zullen worden gebundeld en opgemaakt. Daarna zal de publicatie zowel online als geprint beschikbaar worden gesteld voor alle belangstellenden.

Han ter Heegde doet nog een laatste oproep voor reacties voordat hij zijn interpretatie van de discussie samenvat. Hij stelt dat de potentie om dit gebied te herontwikkelen aanwezig is, maar dat die ontwikkeling niet per se organisch hoeft te zijn zoals de gemeente bij aanvang van de assist heeft gesteld. De eerste stap dient in ieder geval groot en gezamenlijk te zijn, de grootste kansen daarvoor liggen op de kop van het Galgeriet, het terrein van jachthaven Waterland. De drie grote partijen in het gebied zullen daarvoor om tafel moeten gaan er en er uitkomen. De mogelijkheid van herontwikkeling in de rest van het gebied ligt gecompliceerder, al is er wel sprake van urgentie omdat gebruikers en omwonenden zich storen aan de voortschrijdende verloedering in dit gebied.

Han ter Heegde doet een voorzet voor een planning om de vaart er in te houden. De drie partijen zouden er in gesprek binnen een half jaar uit moeten zien te komen. Ze moeten het daarbij in ieder geval hebben over de financiering, de parkeeroplossing, de dijk en het buitendijks bouwen en de sanering van vervuilde grond. Het is van belang dat het gebied vanaf de start aantrekkelijk is en er al vroeg wordt geïnvesteerd in verbindingen en aansluitingen naar het gebied en flankerende maatregelen zoals de kwaliteit van de openbare ruimte en oevers.

In de zaal stelt iemand de betrokkenheid van Zalmhuis Steur te missen. Door de beperkingen die de milieucontour van de rokerij op het Galgeriet legt is dat ook een cruciale partij. Vanuit de gemeente wordt daarop geantwoord dat er een onderzoek in uitvoering is naar de mate waarin die contour nu precies beperkingen legt op de ontwikkeling van het terrein. Dat dit zo is, hoeft namelijk geen uitgemaakte zaak te zijn.

Tot slot wordt nog benadrukt dat de door het consortium meegebrachte schetsmaquette geen enkele status heeft en ervoor gewaakt moet worden dat deze een eigen leven gaat leiden. Wat aan bebouwing is ingevuld is alleen gemaakt als oefening tijdens de uitvoering van de studie en symbolisch aan de gemeente aangeboden.

Hierna volgt de officiële overhandiging van de resultaten aan de gemeente Waterland en de provincie Noord-Holland. Joke Geldhof, gedeputeerde RO en Wonen, geeft aan dat zij net als de mensen in de zaal vindt dat er echt iets moet gebeuren aan het Galgeriet. Belangrijk is wel om te weten dat het resultaat van een TFR-assist geen provinciaal plan is maar een onafhankelijk advies dat de provincie faciliteert. Met dit advies hoopt de gedeputeerde dat deze assist een belangrijke bijdrage zal leveren aan de herontwikkeling van het Galgeriet.

Na ontvangst reageert Jean van der Hoeven. Hij zegt met name blij te zijn met de positieve blik en sfeer in het rapport, maar ook tijdens deze avond in het mirrorpaviljoen. Die energie hoopt hij vast te houden bij de verdere gezamenlijke uitwerking van de plannen voor het terrein.

# REACTIE GEMEENTE WATERLAND B&W

4

## Het Galgeriet

Het college van Waterland heeft met grote belangstelling kennis genomen van de assist (of in NL voetbaltermen: voorzet) van de Taskforce Ruimtewinst (TFR) voor het Galgeriet in Monnickendam. In het verleden is vaker gepoogd om het verouderde bedrijventerrein om te vormen tot een hoogwaardig woon- en verblijfsgebied en om verschillende redenen is dat niet gelukt. Ook ons huidige college is voorstander van transformatie en is op zoek naar de sleutel om de gewenste ontwikkeling van de grond te kunnen krijgen en te faciliteren. Er is immers sprake van een toplocatie in potentie, direct gelegen aan de Gouwzee en tegen de prachtige binnenstad van Monnickendam aan (volgens de assist treffend als “nurks en lieflijk” aangeduid). Het gebied is echter complex met versnipperd eigendom, enkele bedrijven met een aanzienlijke milieuhinderzone, buitendijkse ligging, grenzend aan de ecologische hoofdstructuur etc.

## De assist

Dat is ook de reden geweest om de locatie Galgeriet aan te dragen voor een assist van de TFR. Wij zijn dan ook verheugd dat de provincie Noord-Holland de Taskforce hiervoor heeft ingezet. Het rapport dat de gemeente heeft ontvangen geeft ons de nodige aanknopingspunten. Daarop willen wij graag voort borduren in nauw overleg met de gemeenteraad, jachthaven Waterland, Hoorne Vastgoed, de aanwezige bedrijven, de stad en de inwoners. Positief is dat wij toch een zekere bevestiging vinden van eerdere ideeën en plannen voor het gebied. Verder biedt de assist ook vernieuwing, klein en gefaseerd beginnen, handhaving van het stratenpatroon, oog voor verkeer, parkeren en hindercirkels van bedrijven. Ook is veel aandacht besteed aan het proces, de communicatie en projectleiding.

Natuurlijk moeten wij daarnaast nog goed nadenken over een aantal zaken voordat wij daarover een standpunt kunnen innemen. Het gaat dan bijvoorbeeld over de aangevoerde instrumenten, zoals een ontwikkelmaatschappij, exploitatieplan versus exploitatieovereenkomst, de fasering en planning en mogelijke financiële en juridische risico’s.

## Tot slot

Wij zijn heel blij met de steun en de handvaten die de assist biedt. Wij zien dit als een momentum, het uur U om met nieuw elan dit gebied organisch te transformeren. Om in voetbaltermen te blijven: het college is graag bereid om deze assist, deze voorzet in te koppen!

College van Burgemeester en Wethouders

Gemeente Waterland

# 5 REACTIES UIT DE PERS (Noordhollands Dagblad)

## Aanpak Galgeriet 'kansrijk'

**16-02-2016 /pagina WAT001 / editie WAT / auteur Johan Moes**

### Monnickendam

De omvorming van het Galgeriet in Monnickendam van een troosteloos bedrijfsterrein naar een aantrekkelijk woon-, winkel- en werkgebied is 'zeer kansrijk'. Een deel van de bedrijven kan er blijven zitten, terwijl er ook woningen gebouwd kunnen worden en er is ruimte voor een supermarkt en extra horeca. Maar de transformatie gaat wel tijd kosten.

Dat concludeert een speciaal onderzoeksteam van de provincie, die het afgelopen half jaar heeft onderzocht hoe de langgewenste metamorfose van het Galgeriet het best kan worden aangepakt. Volgens de zogenoemde Task Force Ruimtewinst (TFR), is het van groot belang dat verschillende partijen goed samenwerken op basis van duidelijke afspraken en onderling vertrouwen. Het gaat dan om de gemeente, projectontwikkelaars, bedrijven die er nu nog zitten en misschien moeten verhuizen, en ondernemers die nieuwe plannen willen uitvoeren in het gebied. Als die samenwerking goed verloopt kan de omvorming plaatsvinden in kleinere stappen in plaats van met één groot allesomvattend plan waarin alles al is dichtgetimmerd.

De TFR zegt dat 'herontwikkeling van het Galgeriet zeer kansrijk is', vooral vanwege de ligging van het gebied vlakbij het historische centrum van Monnickendam, aan het water en in de buurt van Amsterdam. Bovendien is er vraag naar woningen, detailhandel en horeca- en recreatievoorzieningen. Ten aanzien van woningbouw denkt de TFR aan circa vijftig huizen per jaar om te voorzien in de lokale en regionale vraag. Verder is de komst van een supermarkt mogelijk van zo'n duizend vierkante meter. Ook denkt de TFR aan nieuwe horeca, niet alleen cafés en restaurants, maar ook een hotel met ongeveer vijftig kamers.

Probleem is dat een aantal bedrijven op Galgeriet milieuhinder veroorzaakt. In de buurt van die bedrijven mogen nu geen woningen worden gebouwd omdat ze stank- of geluidsoverlast veroorzaken. Volgens de TFR moeten die bedrijven verhuizen of er moeten maatregelen genomen worden om de overlast te beperken. Andere bedrijven, die geen milieuhinder veroorzaken, kunnen op het Galgeriet blijven.
Met de metamorfose van het Galgeriet kan niet al op heel korte termijn worden begonnen, zegt de TFR. Het grootste deel van het gebied heeft nu de bestemming bedrijvigheid. Om er woningbouw of horeca mogelijk te maken zal dus de bestemming gewijzigd moeten worden, wat veel tijd in beslag kan nemen. Het Galgeriet is ook buitendijks gebied. Bij herontwikkeling moeten maatregelen worden genomen tegen overstromingen.

## 'De sleutel ligt bij een eerste stap, hoe klein ook'

**15-04-2016 / pagina WAT004 / editie WAT / auteur Johan Moes**

Tussen nu en twee jaar is er een eerste zichtbare stap gezet richting de omvorming van het Galgeriet in Monnickendam. Wat voor stap is nog niet duidelijk en misschien is hij maar heel klein. Maar wethouder Jean van der Hoeven wil zijn eerste termijn als bestuurder in Waterland niet afsluiten zonder dat een concreet begin is gemaakt met de transformatie van het bedrijventerrein.

## Monnickendam

Troosteloos. Desolaat. Triest. Onooglijk. Allemaal kwalificaties die van toepassing zijn op bedrijventerrein Galgeriet. Een aantal bedrijven is er nog actief, maar veel andere al lang niet meer. Er is sprake van leegstand en verpaupering. Al tientallen jaren.

Alle voorgangers van wethouder Jean van der Hoeven, die onder meer ruimtelijke ordening en economische zaken in zijn portefeuille heeft, wilden het tij keren en van het Galgeriet weer iets moois maken. Ze hadden grootse ambities om het gebied om te vormen tot een aantrekkelijk woon-, werk- en winkelgebied dat Monnickendam weer op de kaart zou zetten: gezellige cafés en restaurants, leuke boetiekjes en ateliers, fraaie woningen in Waterlandse stijl zonder auto's voor de deur. Die moesten onder de grond.
Er kwam de afgelopen 25 jaar niets van terecht. Maar toch wil Van der Hoeven niet bij de pakken neer gaan zitten. De ambitie die zijn voorgangers hadden, heeft hij ook, maar dan minder groots en meer bescheiden. Vooral ten aanzien van het tempo waarin de transformatie gerealiseerd kan worden.

## Sleutel

,,Sinds ik in Waterland aantrad ben ik op zoek naar de sleutel in het dossier Galgeriet: wat moet er gebeuren om de omvorming van de grond te laten komen?'', aldus de wethouder. ,,Ik heb er met heel veel mensen over gesproken en aan iedereen gevraagd: waar ligt die sleutel? Ik heb het antwoord niet gekregen. Ik hoorde alleen de verhalen over de lange geschiedenis en merkte ook dat er veel teleurstelling en frustratie was over het feit dat er nooit iets van alle plannen terecht was gekomen. Ik denk dat ik nu de sleutel heb gevonden.''
Die ligt volgens Van der Hoeven in de conclusies van een onderzoek van de Task Force Ruimtewinst (TFR), een speciaal onderzoeksteam van de provincie dat onderzoekt hoe vastgelopen projecten her en der in Noord-Holland vlot getrokken kunnen worden. Het TFR kreeg medio vorig jaar het verzoek van Van der Hoeven om zich ook eens te buigen over het Galgeriet. Begin dit jaar kwamen de onderzoekers met hun conclusie: de ambitieuze plannen van weleer kunnen heel goed gerealiseerd worden (met uitzondering van ondergronds parkeren), maar dat moet wel in kleine stapjes en niet met een groot, allesomvattend plan. En bovendien moet de gemeente het initiatief en de regie nemen.

## Achterover

Van der Hoeven: ,,Daarin ligt de sleutel. Het staat of valt volgens mij met een eerste stap waarbij er echt iets zichtbaars gebeurt op het Galgeriet. Tot nu toe leunden alle partijen eigenlijk achterover met de armen over elkaar, en zaten ze op elkaar te wachten tot de ander iets zou doen. Met als gevolg dat er niets gebeurde. Als een eerste stap eenmaal gezet is, hoe klein ook, zal je zien dat ook andere partijen een stap zetten.''
,,Het initiatief daarvoor moet van de gemeente komen. Niet in die zin dat de gemeente zelf iets concreets gaat realiseren, maar wel in het uitdragen van wat ze wil met het Galgeriet en ervoor zorgdragen dat een eerste nieuwe ontwikkeling, dat eerste stapje, ook echt mogelijk wordt. De komende tijd ga ik in gesprek met ondernemers die nog op het Galgeriet zitten en ook de eigenaren van grond en gebouwen. Uiteindelijk moet dat nog voor deze zomer leiden tot een advies van mij aan het college en de gemeenteraad over hoe we verder gaan.''

## Dolle

,,De gesprekken met ondernemers vergen veel tijd en dat proces moet zorgvuldig verlopen. We moeten voorkomen dat we nu weer als een dolle aan de gang gaan met allerlei wilde plannen. Dan gaat het weer mis. Maar als we de tijd nemen en rustig blijven, dan moet het mogelijk zijn dat we tussen nu en twee jaar de eerste zichtbare stap naar een transformatie van het Galgeriet kunnen zien.''
Op de gesprekken met ondernemers wil Van der Hoeven niet vooruit lopen. Maar hij maakt er geen geheim van wat zijn inzet zal zijn in het gesprek met de familie Zetzema, eigenaar van Jachthaven Waterland die de hele kop van het bedrijventerrein beslaat. Precies ertegenover ligt Jachthaven Hemmeland, waarvan de gemeente eigenaar is en die onlangs in de verkoop is gezet.
Van der Hoeven: ,,Het runnen van een jachthaven zien we niet meer als een kerntaak van de gemeente. Daarom staat hij in de verkoop, maar dat is ook in het licht van de hervormingen op het bedrijventerrein. Als we met de familie Zetzema overeenstemming kunnen bereiken over verplaatsing van haar jachthaven naar het Hemmeland, wordt in één keer de kop van het Galgeriet vrijgespeeld voor nieuwe ontwikkelingen. Dat zou fantastisch zijn.''

# 6 SAMENSTELLING TASKFORCE RUIMTEWINST GALGERIET MONNICKENDAM

## Voorzitter

| | |
|---|---|
| Han ter Heegde | Burgemeester Heerhugowaard |

## Leden expertpanel

| | |
|---|---|
| Jacques Kwak | Makelaar en taxateur |
| Arthur Helling | Regiomanager Noord-Holland RECRON |
| Jaap Gräber | Architect, oprichter PLAN modules |
| Mark Eker | Landschapsarchitect, regionaal ontwerper provincie Noord-Holland |

## Klankbordgroep provincie Noord-Holland

| | |
|---|---|
| Conny van Zuijlen | Sector Water |
| Kim Ruijs | Sector Economie, Landbouw en Toerisme |
| Jacqueline Verwindt | Sector Ruimtelijke Inrichting |
| Joop Slangen | Sector Ruimtelijke Inrichting |

## Ambtelijke begeleiding provincie Noord-Holland

| | |
|---|---|
| Daphne Rigter | Projectmanager TFR |
| Jochiem Hendriksen | Regiocoördinator Zuid-Kennemerland, IJmond, Zaanstreek en Waterland en adviseur TFR |
| Bart Witteman | Coördinator TFR |

## Externe adviseurs

| | |
|---|---|
| Tess Broekmans | Urhahn \| stedenbouw en strategie |
| Maarten Lankester | Urhahn \| stedenbouw en strategie |
| Stijn Kuipers | Urhahn \| stedenbouw en strategie |
| Sjoerd Feenstra | Urhahn \| stedenbouw en strategie |
| Joris Quaedflieg | Bureau Stedelijke Planning |
| Valérie Noordink | Bureau Stedelijke Planning |
| Aart Jan van Duren | Bureau Stedelijke Planning |
| Patrick Nan | Bureau Planmaat |
| Herman Groeneveld | Bureau Planmaat |

HAARLEM, MEI 2016

# GALGERIET