

Betreft: Verslag informatiebijeenkomst Nieuw Monnickendam 6 juni 2023

Aan: Friso

Van: Rens

Datum: 8 juni 2023

Friso de Zeeuw opent de bijeenkomst en introduceert Ivar Moens (investeerder), Robert van Duuren (partner en maritiem eindverantwoordelijk), Mart Leek (vennoot en hotelexploitant), Mart Leek (vennoot en hotelexploitant), Rens Smid (projectleider ontwikkeling Nieuw Monnickendam) en zichzelf (aanspreekpunt Nieuw Monnickendam voor overleg met overheden)

Friso geeft aan dat deze bijeenkomst de eerste is in een reeks informatie- en participatiebijeenkomsten.

Sjoerd Soeters (architect en stedenbouwkundige) geeft het belang van de samenhang tussen architectuur en stedenbouw aan en toont enkele projecten ontworpen door zijn bureau (PPHP). Sjoerd begint zijn lezing met het uitgangspunt dat de woningen op Nieuw Monnickendam qua beeld, sfeer en verhoudingen moeten aansluiten bij de oude stad Monnickendam. Sjoerd ontwerpt traditionele bouwvormen, geen abstracte gebouwen waarin niemand zich herkent.

Sjoerd heeft een plan geschetst met 460 woningen, zowel op het land als op het water. Sjoerd geeft aan dat Nieuw Monnickendam moet gaan fungeren als verbinding tussen oud en nieuw Monnickendam.

Uitgangspunt van het ontwerp van Sjoerd is 30% sociale huur, 30% koop en huur in het middensegment en 40% vrije sector.

Aan de hand van enkele plaatjes laat Sjoerd zien dat het belangrijk is goed na te denken over de bezonning van de woningen.

Naar aanleiding van opmerkingen van het hoogheemraadschap (HHNK) over waterveiligheid laat Sjoerd schetsen zien van een lage kade voor de boten en een hoge kade waaraan gewoond wordt. Hij verwijst daarvoor naar zijn project in Spijkenisse.

Over de landtong Kleiperk zegt Sjoerd dat de woningen aan de stadskant een veranda met privacy krijgen en de woningen aan de havenkant een plek voor een boot onder de woning.

Vragen van de aanwezigen:

Doelgroepen

- *Komen starters op de woningmarkt aan bod op Nieuw Monnickendam?* Sjoerd geeft aan dat er meerdere mogelijkheden zijn voor huisvesting van starters: het 'Friends-idee': iedereen heeft een eigen zit-/slaapkamer, keuken, douche, toilet worden gedeeld. Of voor starters een studio; een woning van circa 40 m vierkante meter
- *Ik wil kleiner gaan wonen, maar niet inleveren op kwaliteit.* Sjoerd geeft aan dat een kleinere woning in meerdere opzichten (meer) kwaliteit kan hebben: een betere indeling, een ruim en zonnig balkon, drempelvrij

Stedenbouw

- *Wat betekenen 460 appartementen als het gaat om de hoogte van de gebouwen?* Sjoerd geeft aan dat nieuwbouw tegenover de oude staat uit drie lagen zal bestaan

en elders vijf lagen. De gemiddelde hoogte van de nieuwbouw op Nieuw Monnickendam is vier lagen

- *Wonen op het water?* In samenspraak met de gemeente hebben we de ontwikkeling van wonen op het water naar voren getrokken, vooruitlopend op de rest van het plan. Op korte termijn overleggen we met de gemeente over onze plannen
- *Is Java-eiland het voorbeeld voor Nieuw Monnickendam?* Sjoerd geeft aan dat de schaal van Java-eiland veel groter is dan van Nieuw Monnickendam. Sjoerd werkt op Nieuw Monnickendam aan smalle panden, van vier, vijf of ze meter breed
- *Komt er een ophaalbrug over het water langs de Haringburgwal?* Sjoerd geeft aan dat over deze fiets- en voetgangersbrug nog nagedacht zal worden
- *Komt er een hotel op Nieuw Monnickendam?* Er is de mogelijkheid een hotel te realiseren, maar voorlopig is in het stedenbouwkundig plan geen hotel opgenomen
- *Hoe gaat u om met duurzaamheid?* Sjoerd geeft aan dat duurzaamheid gevonden kan worden in materialen en bouwvormen. Kijk naar de grachtengordel in Amsterdam: die staat er al 400 jaar
- *Wat betekent het verschil in waterpeil rond Nieuw Monnickendam?* Sjoerd geeft aan dat sprake moet zijn van met het waterpeil meebewegende steigers (inclusief voorzieningen als energie en riool). Wonen vindt plaats aan hoge kades
- *Welke soort baksteen gaat u gebruiken?* Sjoerd geeft aan dat daar nog geen besluit over is genomen. Er zijn tegenwoordig CO₂-absorberende bakstenen

Overheden

- *Hoe kijkt de gemeente Waterland aan tegen de ontwikkeling van Nieuw Monnickendam?* Friso antwoordt dat de gemeenteraad positief gereageerd heeft op de plannen. Burgemeester en wethouders hebben die positieve houding in een brief aan de initiatiefnemers van Nieuw Monnickendam bevestigd (zie Bijlage). Het project kan, onder andere door personeelsgebrek bij de gemeente, formeel starten in 2025, maar we voeren nu alvast onderzoeken uit (schetsen stedenbouwkundig plan, tekenen plattegronden, doen van onderzoek naar parkeren, flora, fauna enzovoort)
- *Wat is de rol van Rijkswaterstaat?* Het overleg met Rijkswaterstaat verloopt traag en de uitkomst is onzeker; ze moeten akkoord gaan met wijziging van de bestemming en de termijn van de erfpacht. Rijkswaterstaat wijst erop dat het gebied buitendijks ligt
- *Wat betekent het dat de grond op Nieuw Monnickendam wordt uitgegeven in erfpacht?* De grond is eigendom van Rijkswaterstaat en de grond zal uitgegeven worden in erfpacht, tenzij Rijkswaterstaat de grond wil verkopen. Het Kleiperk (de landtong) is eigendom van de investeerders
- *Kunnen omwonenden bezwaar maken?* Friso geeft aan dat zeker kan, zowel in het participatietraject als in beroepsprocedures. Friso geeft aan dat de initiatiefnemers van Nieuw Monnickendam zoveel mogelijk rekening zullen houden met geuite bezwaren
- *Rijkswaterstaat is akkoord gegaan met de ontwikkeling van het -ook buitendijks gelegen – Galgeriet. Kunt u aangeven wat de verschillen met Nieuw Monnickendam zijn?* Friso geeft aan dat het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat steeds kritischer kijkt naar de waterveiligheid; buitendijks bouwen ligt voor dit ministerie minder voor de hand. Komt bij dat de gemeente Waterland en Rijkswaterstaat (strategische) gronden konden ruilen, waardoor Galgeriet mogelijk werd. Friso geeft

aan dat op Nieuw Monnickendam al een hotel staat en dat het nieuwbouwplan de bouw van woningen en voorzieningen inhoudt.

Overig

- *Maakt u her en der kattentrapjes, zodat ze uit het water kunnen komen?* Sjoerd geeft aan dat we die trappen zeker zullen maken, net als voor mensen

Nadat de laatste vraag gesteld en beantwoord is, bedankt Friso de aanwezigen, Sjoerd Soeters en complimenteert hij het personeel van De Bolder met de perfecte verzorging van deze bijeenkomst.