

## RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

<b>Nummer</b>	: 105-614
<b>Onderwerp</b>	: Actualisering voortgang Gouwhaven (wensen en bedenkingen addendum IV)
<b>Portefeuillehouder</b>	: Ton van Nieuwkerk, Harm Scheepstra
<b>Contact via</b>	: Projectteam Galgeriet gemeente
<b>Datum</b>	: 6 januari 2026

---

### Inleiding

Dit RID is een vervolg op de besprekingen met Galgeriet BV op 18 december 2025 over het onderwerp parkeren op Gouwhaven voor bewoners, bezoekers van bewoners en bezoekers van de binnenstad van Monnickendam.

#### 1. Historisch perspectief

De basis voor dit RID zijn de afspraken zoals opgenomen in de Realisatieovereenkomst (REOK, 19-12-2019) en Koopovereenkomst en Addendum I (KO en Add1, 8-7-22). Hierin staat opgenomen dat er voor het parkeren en de samenstelling van het woonprogramma van toepassing zijn:

- De Beleidsregel Parkeren, laden en lossen Galgeriet 2019 (art. 1.1. REOK)
- Er voor het parkeren voor de binnenstad aanvankelijk uitgegaan is van 100 plaatsen (art. 11.7 REOK)
- Dat partijen gezamenlijk een onafhankelijk deskundige zullen inschakelen die onderzoek zal doen naar de te verwachten bezettingsgraad voor de 100 plaatsen, waarna vervolgens indien blijkt dat er minder dan 100 plaatsen nodig zijn het college de gemeenteraad verzoekt het parkeerbeleid aan te passen, ter voorkoming van bouwen voor de leegstand (art 9.2 KO)

#### 2. Parkeren bezoekers van de binnenstad in parkeergarage Hart van Gouwhaven (fase 2a)

In een gezamenlijke opdracht van gemeente en Galgeriet BV is opdracht gegeven aan Haskoning voor een onderzoek naar het parkeren voor de binnenstad in de parkeergarage van Galgeriet conform de overeenkomsten. Het onderzoek concludeerde dat op basis van de aanname dat alle gratis parkeerplekken in de schil van de binnenstad bezet zouden zijn op het piekmoment, er vervolgens nog 55 bezoekersplekken nodig zijn in de garage in Galgeriet. Hiervan is in september verslag gedaan.

Aanvullend is afgesproken in november 2025 in de voorgenomen telling van de parkeerdruk van de binnenstad en de schil door Trajan na te gaan of er meer dan de 55 ondergrondse parkeerplaatsen voor bezoekers van de binnenstad nodig zijn. Haskoning heeft daar een aanvullend rapport in december voor gemaakt.

Daaruit blijkt dat:

- de capaciteit van de omliggende schil voldoende is om bezoekers van de binnenstad die langer dan 2 uur willen parkeren een plaats te bieden. Op alle meetmomenten zijn in het onderzochte schilgebied tussen de 250 en 300 vrije parkeerplaatsen beschikbaar.
- vanuit het onderzoek er geen aanleiding is om uit te gaan van een behoefte van meer dan 55 plaatsen in de parkeergarage onder de supermarkt van Gouwhaven.
- Haskoning verwacht dat de meeste automobilisten bij voorkeur niet tegen betaling in de parkeergarage zullen gaan parkeren, maar de voorkeur geven aan een gratis parkeerplaats rondom de binnenstad. Het parkeeronderzoek van 2025 van Trajan laat zien dat dit ook kan.

De wens van de Raad is om een bepaling met Galgeriet BV overeen te komen om toch in de toekomst tot maximaal 45 extra gebouwde parkeerplaatsen voor bezoekers van de binnenstad mogelijk te maken. Zie ad 6.

### **3. Minder parkeerplekken op basis van nieuwe CROW normen**

Galgeriet BV heeft in oktober 2024 formeel aan de gemeente verzocht “de parkeernormen voor de ontwikkeling van het Galgeriet gelijk te maken aan de nieuw vastgestelde CROW normen die ook aan de basis staan van het algemene parkeerbeleid van de gemeente Waterland. Aanleiding voor dit verzoek is dat de parkeernormen voor het project Galgeriet een zeer grote druk leggen op de financiële haalbaarheid en daarmee de start bouw van de verschillende deelplannen.” Dit kan invloed hebben op de 70% voorverkoop welke contractueel is afgesproken voor de afname van de gronden. Galgeriet BV heeft daar, na afstemming met de gemeente Waterland, voor de onderbouwing adviesbureau Goudappel ingeschakeld.

De parkeerplaatsen voor sociale en zorgwoningen worden voorzien op het maaiveld. Op basis van de normen gaat dat om 46 plaatsen minder ondergronds.

Uit het onderzoek van Haskoning blijkt dat de parkeergarage onder de supermarkt, die 109 plaatsen bevat, zowel voor bezoekers van de supermarkt, overige voorzieningen (horeca) en voor bezoekers binnenstad op alle tijden voldoende is.

Voor woningen is er in de parkeergarages van fase 1, 3, 4 en 5 een totaal 698 plaatsen te realiseren. Het exacte aantal parkeerplaatsen per garage is nog te bepalen bij de definitieve inrichting. Dit zijn er 73 minder dan op basis van de normen van 2019 nodig zijn. Als uitgangspunt is nu genomen dat naast de sociale woningen ook de zorgwoningen parkeren op maaiveld.

De doelgroepen voor deze garages zijn bewoners en gebruikers van commerciële en maatschappelijke voorzieningen in de bovengenoemde ruimtes. Voor de garage onder het toekomstig hotel (fase 2b) geldt een combinatie van bewoners en hotelgasten en personeel.

### **4. Parkeren op maaiveld op basis van nieuwe CROW normen**

Volgens de huidige beleidsregels uit 2019 voor Galgeriet/Gouwhaven is opgenomen dat er 190 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd worden. Dit blijft gehandhaafd, ondanks dat bij toepassing van de nieuwe CROW-normen 180 plaatsen voldoende zijn.

### **5. Vastleggen minder parkeren binnenstad en minder parkeerplekken op basis van nieuwe CROW normen**

Op 26 september is er inhoudelijk op basis van de 2 rapporten en op basis van een compensatievoorstel van het Projectteam Galgeriet bestaande uit gemeente en Galgeriet B.V. overeenstemming bereikt. Dat is op 18 december bevestigd.

De compensatie bestaat uit:

Minder kosten voor de 73 parkeerplaatsen a € 22.000 per plaats	€ 1.606.000
50% compensatie	€ 803.000
Compensatie voor planning fase 1	€ 200.000
Aftrek bijdrage voor 55 parkeerplaatsen (55/100 x € 1.300.000 = € 715.000)	
Bij betaling in 1 jaar is de uitgave in 2025 incl. afronding	<u>€ - 578.000</u>
Te betalen door Galgeriet B.V.	€ 425.000
Besparing op begrote uitgaven van 10 x € 130.000	<u>€ 1.300.000</u>
Totaal financieel voordeel	€ 1.725.000

Naast bovenstaande afspraken zijn separaat (financiële) afspraken over 45 extra parkeerplaatsen gemaakt en die zijn hierna opgenomen onder punt 6.

## **6. Wens van de Raad voor zicht op 45 extra parkeerplaatsen voor bezoekers binnenstad**

De raad heeft op 2 december gevraagd om de mogelijkheid om naast de 55 plaatsen voor bezoekers van de binnenstad nog 45 plaatsen te onderzoeken en op welke termijn daarvoor besloten moet gaan worden.

Uit het overleg van 18 december 2025 met Galgeriet BV is het volgende voorstel geformuleerd:

Voor 1 januari 2027 heeft de raad de mogelijkheid om maximaal 45 extra parkeerplaatsen te laten realiseren bestaande uit:

- Er worden 20 plaatsen op maaiveld voor rekening van Galgeriet BV gerealiseerd waardoor het aantal plaatsen op maaiveld uitkomt op  $190 + 20 = 210$ .
- Én er worden maximaal 25 extra parkeerplaatsen toegevoegd in een gebouwde parkeervoorziening. De kosten worden 50/50 verdeeld tussen beide partijen op basis van de kostprijs met een open begroting. (Huidige inschatting is dat op basis van prijspeil januari 2026 de 50% voor de gemeente neerkomt op € 30k à € 35k per parkeerplaats.) Het recht om hiervan gebruik te maken ontstaat via een positieve raadsuitspraak voor 1 januari 2027 die door verkoper schriftelijk wordt bevestigd aan koper.

## **7. Resumé en voortgang proces**

### **Resumé**

- a. Reductie van het aantal ondergrondse parkeerplaatsen met 159 naar 698
- b. Compensatie van 73 plaatsen op basis van 50% van de kostenbesparing.
- c. Realiseren van 55 ondergrondse parkeerplaatsen voor bezoekers van de binnenstad van Monnickendam.
- d. Realiseren van 190 openbare parkeerplaatsen voor bezoekers van de woningen, bewoners van sociale woningen en betrokken bij zorgwoningen.
- e. Bovenstaande maatregelen leveren een financieel voordeel voor de gemeente op van € 1.725.000.
- f. Optie om voor 1 januari 2027 20 extra parkeerplaatsen op maaiveld in het plan op te laten nemen tot een totaal van 210 en 25 gebouwde (half ondergronds) parkeerplaatsen in fase 4 of 5 op te nemen voor 50% van de kosten op basis van een open begroting.

### **Voortgang proces**

- g. Bovenstaande is verwerkt in een compensatievoorstel en in een contractueel Addendum IV dat is vastgesteld door het College en wordt besproken in de Raad van januari 2026.
- h. Daarna kan de Beleidsregel parkeren Galgeriet 2026 worden opgesteld en vastgesteld door het College.
- i. Het formuleren van een parkeerregime voor de openbare ruimte van Gouwhaven is de volgende stap.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,

drs. E.G.H. Dijk MPM  
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele  
burgemeester

Bijlage:

- Aanvraag Galgeriet B.V. van 8 oktober 2024
- Gemeente brief van 15 oktober 2024
- Onderzoeksrapporten van Goudappel van september 2025, Haskoning van september 2025 en december 2025, Trajan van december 2025
- Addendum IV bij Koopovereenkomst Galgeriet d.d. 23 december 2025