Raadsvergadering d.d. 10 februari 2022

Voorstelnummer 10A-2022 A/B
Agendanummer 5a
Zaaknummer Z21094820
Onderwerp: Raadsvoorstel totaalvisie De Lange Weeren
Portefeuillehouder: Wethouder Rijkenberg en Wethouder Schutt

Aan de raad.

Gevraagde beslissing

1. In te stemmen met de totaalvisie De Lange Weeren en deze vrij te geven voor de inspraak
2. In te stemmen de totaalvisie als bijlage bij het ontwikkelkader De Lange Weeren, *"wonen in het landschap"* toe te sturen aan de provincie Noord Holland

Samenvatting

In maart 2021 heeft het college besloten een totaalvisie te maken voor De Lange Weeren (zie RIB dd 21 maart 2021).

De visie draagt bij aan het doel om tot woningbouw komen op deze locatie, omdat deze woningen zo ontzettend hard nodig zijn in onze gemeente en daarbuiten. De totaalvisie die voor u ligt geeft richting aan het gesprek over een nieuw stuk Volendam. We geven onze visie op de ontwikkeling de Lange Weeren, het tijdspad ervan naar 2030 en 2040 en de positionering van de ontwikkeling in breder perspectief in de westflank van Volendam.

Binnen de totaalvisie kunnen (per grondgebied) ontwikkelkaders opgesteld worden. De ontwikkelkaders dienen te passen binnen de totaalvisie of de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden.

Onderbouwing en alternatieven

De 'Lange Weeren' is een uitbreidingslocatie voor woningbouw in Volendam. De gemeente zet alles in het werk om onze woningbouwbehoefte primair binnenstedelijk op te lossen. Tot 2030 gaat dat mogelijk voor 1/3e deel van deze behoefte lukken. Maar voor het andere gedeelte moet er een beroep gedaan worden op uitbreidingsruimte. Deze extra woningen zijn niet alleen een bittere noodzaak voor de mensen die woonruimte zoeken. Ook voor de leefbaarheid, de vitaliteit en de lokale economie zijn de extra woningen van grote betekenis. Een overgang van 'nut en noodzaak' naar urgentie.

De ARO (Ruimtelijke Adviescommissie van Provincie Noord Holland) heeft bij de behandeling van de visie voor het gebied van Scholtens de gemeente geadviseerd om een visie te hebben voor het totale gebied. Met voorliggende totaalvisie wordt hier gehoor aangegeven.

Het hebben van een totaalvisie voor de Lange Weeren helpt de gemeente ook in de afweging van de scenario's die momenteel opgesteld worden in het kader van de omgevingsvisie. Vanuit de omgevingsvisie wordt integraal gekeken naar scenario's van gebiedsontwikkeling waar bouwen in de Lange Weeren, transformeren van bedrijventerrein Julianaweg, ontwikkelen van bedrijventerrein in de Purmer en de impact van die ontwikkelingen worden afgewogen.

©ev 2020

Binnen de totaalvisie kunnen vervolgens (per grondgebied) ontwikkelkaders opgesteld worden. Deze ontwikkelkaders vormen het toetsingskader voor de verdere uitwerking. Op deze wijze zit er een gelaagdheid in het abstractieniveau van de ontwikkeling: Een visie positioneert de doelen en ambities voor de ontwikkeling en geeft richting aan het gesprek voor het vaststellen van kaders. Een ontwikkelkader geeft invulling aan de doelen en ambities en legt kaders vast die voor de verdere uitwerking dienen als toetsingskader.

Financiële aspecten

De totaalvisie is intern opgesteld. Dat betekent dat de kosten bestaan uit uren. De kosten van het opstellen van de visie zijn € 40.000,--. Deze kosten worden in eerste instantie gedragen door de gemeente binnen het algemeen voorbereidingskrediet. Daarna wordt bekeken of deze kosten ingebracht kunnen worden als onderdeel van de te verhalen exploitatiekosten volgens de WRO.

De totaalvisie gaat over een gebied waarvan de gemeente geen eigenaar is. De gemeente sluit intentie- en/of anterieure overeenkomsten, volgens het EVRPP, met grondeigenaren/ontwikkelaars ontwikkelaars waarin afspraken worden gemaakt worden over plan- en bovenwijkse kosten.

Personele aspecten

De uren voor het opstellen van de visie zijn met name gemaakt door de stedenbouwkundige. Vanwege de prioriteit van deze totaalvisie zijn andere werkzaamheden enkele weken uitgesteld. Deze zijn nu weer opgepakt.

Risico's

- In de totaalvisie is een doorkijk opgenomen voor de behoefte na 2030. Indien deze behoefte niet binnenstedelijk opgelost kan worden, zou de gemeente deze ook graag in de Lange Weeren realiseren. Het risico is dat de provincie, met dit deel van de totaalvisie, niet kan instemmen. Beheersmaatregelen: ons richten op mogelijk maken van in ieder geval deelgebieden a en b.
- In de pilot Waterlands wonen is ruimte gegeven voor de realisatie van 740 woningen. In de totaalvisie is een bandbreedte opgenomen van een dichtheid van 25-35 woningen per hectare, wat neerkomt op 750-1.050 woningen voor deelgebied a en b en 550-770 woningen voor deel II. Het risico is dat er te veel woningen opgenomen zijn in de totaalvisie. Beheersmaatregelen: richten op mogelijk maken van deelgebieden a en b. Provincie heeft aangegeven dat mogelijk nog ruimte zit in de woningaantallen.

Gevolgde procedure

De totaalvisie is afgestemd met ambtelijke organisatie en de stappen om te komen tot de visie zijn vanwege de politieke complexiteit wekelijks besproken in het college.

Ter visie leggen, inspraak, zienswijzen en communicatie

Bij een positief besluit in de gemeenteraad wordt het ontwikkelkader 6 weken voor een ieder ter visie gelegd, conform de 'Verordening inzake de wijze waarop ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken Edam-Volendam 2016'. Het ter visie leggen is geen verplichting vanuit de wet. Een ieder wordt uitgenodigd om zienswijzen in te brengen. Ook wordt de totaalvisie bij de Provincie Noord-Holland ingediend samen met het ontwikkelkader (zie separaat besluit) van deelgebieden a en b.

De Provincie beoordeelt of het ontwikkelkader (het alternatieve plan) voldoet aan de voorwaarden van het bestuursakkoord over de Pilot Waterlands wonen. Woningbouw is nu niet mogelijk in De

©ev 2020

Lange Weeren. De Provincie heeft ruimte gegeven om rond 1 mei 2021 met een alternatief plan te komen waarbij de afdracht aantoonbaar in en om het plangebied geïnvesteerd mag worden.

Rapportage, verantwoording en evaluatie
De gebiedsontwikkeling De Lange Weeren is onderdeel van het programma Projecten en de daarbij behorende rapportages.

Bijlagen

- Totaalvisie De Lange Weeren
- Woningmarktonderzoek Edam-Volendam 2020

Edam-Volendam, d.d. 29-04-2021

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris, H. van der Woude

de burgemeester, L.J. Sievers.

©ev 2020