

Gemeente Edam-Volendam,
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 180
1130 AD VOLENDAM

Datum
11 mei 2021

Behandeld door
ir. M.J. Hemmer

Telefoonnummer
020 304 99 08

Kenmerk
BBPDL_2022717_OM

Onderwerp
De Lange Weeren

E-mail
m.hemmer@bpd.nl

Geachte raadsleden,

Eerder stuurden wij u brieven ten aanzien van de ontwikkeling van het gebied Lange Weeren in Volendam. Inmiddels heeft uw College van Burgemeester en Wethouders voorstellen naar de gemeenteraad gestuurd, waarin wordt gevraagd te besluiten in te stemmen met een totaalvisie en het ontwikkelkader voor dit gebied. Zoals reeds eerder aan u geschreven, hebben wij als eigenaar van een aanzienlijk deel van het gebied, ons in de afgelopen tijd ingespannen te komen tot een visie waar daadwerkelijk het hele gebied onderdeel vanuit maakt en waarin recht wordt gedaan aan de uitgangspunten zoals die in het Bestuursakkoord Pilot Waterland zijn opgenomen. Het nu voorliggende voorstel voldoet naar onze stellige overtuiging daar niet aan en is bovendien tot stand gekomen zonder dat wij daar, als direct belanghebbende, over mee hebben kunnen praten. Daarom vragen wij nu langs deze weg opnieuw aandacht voor het volgende.

Wat voorafging

In 2018 kochten wij gronden in een deel van De Lange Weeren. Wij deden dat destijds vanuit de gerechtvaardigde gedachte dat deze locatie in de nabije toekomst zou kunnen worden ontwikkeld tot een nieuw woongebied voor Volendam. Wij kenden immers de inhoud van het Bestuursakkoord Pilot Waterland en de Structuurvisie. Ook begrepen wij van de verkopende partij dat de gemeente aan hen had aangegeven dat – om te kunnen participeren in gesprekken over de ontwikkeling van het gebied – zij een ervaren ontwikkelaar zouden moeten inschakelen. Met de verkoop van de positie aan BPD, woning- en gebiedsontwikkelaar met meer dan 75 jaar ervaring, gaf de verkopende partij gehoor aan deze voorwaarde. Vanaf eind 2018 attendeerden wij de gemeente meermaals op het feit dat wij inmiddels deze positie hadden verworven. Het leidde tot een kennismakingsgesprek, maar ook niet meer dan dat. Hierover schreven wij al aan u in onze brief van 7 april jl.

Sindsdien zijn ongeveer twee jaar voorbijgegaan zonder dat noemenswaardige initiatieven door de gemeente dan wel door de andere grondeigenaar in het gebied (Scholtens) zijn gedaan om ons bij de ontwikkeling van de totaalvisie te betrekken. Hierna gaan wij aan de hand van een aantal thema's in op de huidige stand van zaken, de voorstellen die nu aan de gemeenteraad worden gedaan, het ontbreken van onze inbreng daarin en het feit dat daarmee zonder overleg geheel aan ons belang voorbij wordt gegaan.

Bestuursakkoord Pilot Waterland

Zoals hierboven aangegeven is voor ons het Bestuursakkoord Pilot Waterland een belangrijke onderlegger geweest bij de afweging te willen participeren in de ontwikkeling van de Lange Weeren. In het akkoord staat immers dat op deze locatie 740 woningen zouden kunnen worden ontwikkeld, waarbij – blijkens het kaartje in bijlage 3 bij het akkoord – met deze locatie het gehele gebied de Lange Weeren wordt bedoeld. Op basis van kwalitatieve uitgangspunten (in artikel 7 van het akkoord aangeduid als *Kwaliteitscriteria*) dient de ontwikkeling aan strenge kwalitatieve eisen te voldoen, waarbij die kwaliteiten voor het gebied als geheel in ogenschouw moeten worden genomen. Dat sprak en spreekt ons aan. Niet voor niets hebben wij, bij het uitblijven van gesprekken met de gemeente of Scholtens hierover, vorig jaar zelf de handschoen opgepakt en onze visie voor het gehele gebied uitgewerkt. De visie, die u eerder heeft ontvangen, is opgesteld door het stedenbouwkundig Bureau KuiperCompagnons, bekend binnen de gemeente als stedenbouwkundige van Broeckgouw. Deze visie doet recht aan de uitgangspunten uit het bestuursakkoord.

Intentieovereenkomst tussen gemeente en Scholtens

In december 2016 sloten de gemeente en Scholtens, na bespreking in de gemeenteraad, een intentieovereenkomst ten aanzien van de ontwikkeling van de Lange Weeren. Ook in deze overeenkomst is nadrukkelijk sprake van de ontwikkeling van de gehele locatie. In deze overeenkomst zijn ten aanzien hiervan de volgende artikelen relevant:

2.2 *Het Onderzoeksgebied bestaat uit het gebied zoals dat is aangeduid in de Nota Nut en Noodzaak woningbouw in Lange Weeren (2016). Dit betekent dat de gronden van Scholtens tot het Onderzoeksgebied behoren, maar dat het onderzoek niet beperkt is tot de gronden van Scholtens.*

3.2 *Partijen zullen zich maximaal inspannen om de derden te betrekken bij hun Onderzoek naar de ontwikkeling, om zo de haalbaarheid daarvan te vergroten.*

Volstrekt helder blijkt hieruit dat altijd bedoeld is het gehele gebied te beschouwen en – minstens zo belangrijk – dat de gemeente en Scholtens zich maximaal in zullen spannen *de derden* bij hun onderzoek naar de ontwikkeling te betrekken. Na de toelichting in onze eerdere brieven aan u behoeft het hier verder geen betoog te constateren dat van het betrekken van ons, als belangrijkste derde in het gebied, hoegenaamd geen sprake is geweest. Zelfs op onze meest recente brief aan het College van 7 april jl., waarvan wij een afschrift aan uw griffie hebben gestuurd, is geen uitnodiging gevolgd om mee te denken over een integrale visie voor het gebied. Wij zijn slechts op 21 april jl. door twee Collegeleden mondeling bijgepraat over de nu voorliggende visie.

Goede en zorgvuldige Ruimtelijke Ordening

Op grond van bovenstaande zal duidelijk zijn dat BPD, ten onrechte, niet betrokken is bij de activiteiten om te komen tot een totaalvisie en ontwikkelkader voor de Lange Weeren. Los van de verwachting die op basis van verschillende openbare documenten zou mogen bestaan, doet het niet betrekken van de belangrijkste derde in het gebied geen recht aan een zorgvuldig proces van ruimtelijke ordening. Een zorgvuldig proces zou voorzien in gedegen verkenning en onderzoek met alle betrokken belanghebbenden, zoals overduidelijk ook in de intentieovereenkomst tussen de gemeente en Scholtens was bedoeld.

In een dergelijk proces had BPD zijn kennis en ervaring van gebiedsontwikkelingen zoals deze in kunnen brengen. Zo was dan niet alleen het proces wel zorgvuldig doorlopen, maar had onze inbreng ook bij kunnen dragen aan een kwalitatief hoogwaardige invulling van het gehele gebied. Want daar ontbreekt het in de voorliggende stukken nu aan.

Nog los van het feit dat visie en ontwikkelkader nagenoeg alleen ingaan op het deelgebied van Scholtens, valt ook nog het nodige af te dingen op de vraag of visie en kader wel voldoen aan de kwaliteitscriteria uit het Bestuursakkoord. Het ontwikkelkader lijkt slechts rekening te houden met de grondpositie van Scholtens, waar zoveel mogelijk woningen – zelfs 200 meer dan in het Bestuursakkoord ooit bedoeld waren voor het gehele gebied! – op geprojecteerd zijn. In dichtheden van gemiddeld 33 woningen per hectare.

Daarmee ontstaat niet de beoogde versterking van het landschap. Daarmee wordt geen aantrekkelijke, kwalitatief hoogwaardige bufferzone tussen de bestaande bebouwing en het nieuwe woongebied gecreëerd. En daarmee wordt de mogelijkheid onbenut gelaten om daadwerkelijk het nieuwe woongebied op een passende wijze met het unieke landschap te verbinden en tegelijk een kwalitatief hoogwaardige nieuwe entree van Volendam te realiseren. Dit in tegenstelling tot de voorliggende visie, waarin die entree uit achtertuinen zal bestaan en het woongebied niet of nauwelijks zorgt voor versterking van de kwaliteiten van het landschap. Sterker nog: een bebouwingsdichtheid van 33 woningen per hectare laat zich in algemene zin niet kwalificeren als *wonen in het landschap* zoals de titel van het ontwikkelkader luidt. Woongebieden kwalificeren als zodanig kennen veelal een dichtheid in de orde van circa 20 woningen per hectare, zoals bijvoorbeeld Waterrijk in Oosthuizen.

Wat vragen wij?

Tenminste vanaf 2016, toen de nota Nut en Noodzaak woningbouw in Lange Weeren werd opgesteld, maar feitelijk vanaf de ondertekening van het Bestuursakkoord Pilot Waterland in 2011 is het altijd de bedoeling geweest de ontwikkeling van het gehele gebied Lange Weeren integraal te beschouwen. Dat zou nog steeds het uitgangspunt moeten zijn. Onze oproep aan u is dan ook een integrale aanpak te bevorderen en niet eenzijdig onze belangen terzijde te schuiven. Concreet stellen wij ons dat als volgt voor.

- De gemeente dient in overleg met de Provincie Noord-Holland te treden voor het opstellen van een integrale visie door alle belanghebbenden gezamenlijk in een korte periode, bijvoorbeeld tot 1 oktober 2021, mogelijk te maken.
- Bij het opstellen van die visie zou uitgegaan moeten worden van een ontwikkeling van tenminste 740 woningen, kwalitatief hoogwaardig verspreid over het gehele gebied Lange Weeren.
Uit onze berekeningen, gebaseerd op jarenlange ervaring, blijkt dat op basis van deze woningaantallen een financieel haalbare ontwikkeling zonder meer mogelijk is. Met inbegrip van de in het Bestuursakkoord afgesproken € 10.000,- per woning ten behoeve van extra kwaliteit in het gebied.

Bij bovenstaande plaatsen wij graag nog de volgende opmerkingen:

- Wij begrijpen niet wat het College schrijft over de risico's ten aanzien van de extra bijdrage per woning in het voorliggende ontwikkelkader. Daarin wordt blijkbaar uitgegaan van een gemaximeerde bijdrage van € 7,4 miljoen, terwijl het aantal woningen met 940 fors hoger ligt dan de 740 uit het Bestuursakkoord.

- Wij zijn niet op voorhand tegen grotere woningaantallen in het gehele gebied Lange Weeren, maar wij vinden het redelijk als uitgangspunt te nemen dat iedere gerealiseerde woning ook gepaard dient te gaan met de bijdrage ten behoeve van extra kwaliteiten. Overigens is bij het uitgangspunt van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu, het versterken van de landschapskwaliteiten, een ontwikkeling van circa 1.200 woningen goed mogelijk (ca 20 woningen per hectare, verspreid over het gehele gebied). Uiteindelijke aantallen zijn natuurlijk mede afhankelijk van de vraag naar woningen.
- Ten aanzien van het aantal woningen vernemen wij overigens uit de media dat bij de gemeente de indruk bestaat dat BPD zou hebben verzocht een integrale visie op te stellen en direct het eigen deel te willen realiseren. Dat is niet juist. Wij hechten groot belang aan een integrale visie voor het gehele gebied. Planning, fasering en de vraag welk deel als eerste gerealiseerd dient te worden zijn vraagstukken die pas daarna aan de orde zijn. Daarbij zijn vanzelfsprekend de woningbehoefte en het afzettempo een belangrijk vertrekpunt.
- Wij realiseren ons dat onzekerheid kan bestaan over de vraag of de Provincie wel bereid zou zijn enig uitstel op de indiening van een integrale visie te verlenen. Naar onze inschatting weegt een goede ruimtelijke ordening volgens een zorgvuldig proces dusdanig zwaar dat een dergelijk beperkt uitstel gerechtvaardigd is. Het gaat immers om een belangrijke locatie in Volendam, waarvan de kwaliteit in de komende decennia de toets der kritiek moet kunnen blijven doorstaan.

Tot slot

Wij vertrouwen erop u met bovenstaande een goed inzicht te verschaffen in onze overwegingen ten aanzien van de ontwikkeling van Lange Weeren. Uiteraard zijn wij bereid een en ander nader mondeling toe te lichten. In elk geval zullen wij dat tijdens de bijeenkomst van de gemeenteraad op 20 mei ook op hoofdlijnen nogmaals doen. Het spreekt daarnaast voor zich dat wij in een eventueel vervolg van het proces onze visie waar nodig ook elders naar voren zullen brengen. Bij voorkeur gaan wij echter in de komende tijd constructief met de gemeente en Scholtens aan de slag om een echt integrale visie voor het gebied op te stellen. Voor nu wensen wij u veel wijsheid in uw afweging en besluitvorming.

Hoogachtend,
BPD Ontwikkeling B.V.



drs. H.H. Janssen
Directeur regio Noord-West

cc. College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Edam-Volendam