

Gemeenteraad Edam-Volendam

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
			18 januari 2022
Onderwerp	Doorkiesnummer	Bijlage(n)	
Beantwoording vragen werkgroep	(0299) 398 398	--	

Geachte leden van de gemeenteraad,

Wij beantwoorden in deze brief graag al uw vragen over het dossier De Lange Weeren. Op deze manier hopen wij u de duidelijkheid te geven die u nodig heeft om het dossier De Lange Weeren weer op de agenda te zetten.

[Inventarisatie vragen](#)

Uw gemeenteraad heeft naar aanleiding van het Integris rapport besloten om de aanbeveling op te volgen door een werkgroep in te stellen waarin vragen worden geïnventariseerd over het dossier De Lange Weeren. De werkgroep is samengesteld met een vertegenwoordiger uit elke fractie. De werkgroep heeft vragen geïnventariseerd om het feitencomplex compleet te maken die zodanig raken aan het dossier De Lange Weeren, dat beantwoording daarvan cruciaal is voor het opnieuw oppakken van het dossier. Wij danken u voor het opstellen van deze vragen en de voortvarendheid waarmee de werkgroep het heeft opgepakt. Dit waarderen wij ten zeerste.

[Beantwoording vragen per onderwerp](#)

In overleg met de werkgroep hebben we ervoor gekozen om de vragen per onderwerp te behandelen en niet per vraag, zoals te doen gebruikelijk. Dit geeft ons de gelegenheid om uw vragen en de antwoorden op een logische volgorde te groeperen en met elkaar in verband te brengen. Veel van uw vragen leken op elkaar, maar hadden net een andere context.

De volgende onderwerpen worden hierna besproken:

- Provincie
- Totale ontwikkeling vs. gefaseerde ontwikkeling
- Inhoud
- Vervolgproces

Ter verduidelijking: In de vragenlijst wordt door de gemeenteraad vaak de woorden “integraal plan” gebruikt. Uit de sessie met de werkgroep blijkt dat hiermee bedoelt wordt: een plan op grondgebied van Scholtens en BPD. We constateren dat deze woorden tot verwarring kunnen leiden bij andere partijen zoals bijvoorbeeld de provincie. De woorden “integraal plan” worden normaal gesproken gebruikt om aan te duiden dat bij de planvorming alle aspecten die bij gebiedsontwikkeling komen kijken verwerkt zijn, zoals verkeer, stedenbouw, parkeren, duurzaamheid, ecologie, water, aantal woningen, typologie, natuur, voorzieningen etc. Het plan van Scholtens op deelgebieden a en b is in die definitie een integraal plan.

Provincie

In veel van de vragen die u stelt vraagt u naar het standpunt van de provincie inzake De Lange Weeren.

De provincie hanteert een algemeen beleid dat woningbouw plaats dient te vinden in het bestaand stedelijk gebied en nabij knooppunten van openbaar vervoer. De Lange Weeren valt in de provinciale omgevingsvisie en in de provinciale verordening onder het werkingsgebied ‘MRA Landelijk Gebied’. Verder is het gebied aangeduid als ‘Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)’. Er is geen sprake van een natura2000 gebied. Woningbouw is in deze gebieden in beginsel niet toegestaan. Hiervoor heeft de provincie instructieregels vastgelegd in de Omgevingsverordening NH2020 en de Omgevingsregeling NH2020. Wij constateren dat de provincie zeer terughoudend is met woningbouw in BPL en dat zij de verordening in de praktijk zeer strikt naleeft.

Begin 2011 heeft de gemeente Edam Volendam samen met het Rijk, de provincie, de regiogemeente en het stadsdeel Noord van Amsterdam het Bestuursakkoord Pilot Waterland ondertekend. Het akkoord heeft tot doel om te komen tot ontwikkeling van de toen nog geldende Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend. Voor De Lange Weeren zijn hierin afspraken gemaakt voor de bouw van 740 woningen.

Helaas is het de afgelopen jaren geen van de aangesloten gemeentes gelukt om binnen de afspraken van de pilot tot ontwikkeling te komen.

De provincie heeft gemeente Edam-Volendam de mogelijkheid gegeven om met een volwaardig alternatief plan met extra investeringen ad ten minste € 7,4 mio te komen, alvorens de afspraken van de Pilot Waterland worden losgelaten. Bij een goed uitgewerkt alternatief is de provincie bereid dit plan voor te leggen aan Provinciale Staten en gaan bij een positieve reactie hierover in gesprek met de Stuurgroep Pilot Waterland. Het uitgewerkte plan dat (of: plannen) die wij aan de provincie voorleggen, wordt beoordeeld op de vraag of het een goed alternatief is voor het Bestuursakkoord Pilot Waterland.

In de toelichting bij het bestuursakkoord is het volgende opgenomen:

Ondanks de gebiedsgerichte aanpak van de pilot en daarmee een meer integrale afweging bestaat het gevaar dat de zwakkere functie van landschap en groen onvoldoende aandacht krijgt in het uiteindelijke resultaat. Om dat risico te vermijden is daarom een investering van in

totaal 8,75 miljoen euro afgesproken, waarmee een substantiële meerwaarde aan de groene en recreatieve waarden in de rijksbufferzone geleverd kan worden. Dit komt neer op een bijdrage van €10.000 per woning.

10.000 euro per woning komt uit de berekening van het totaal (8,75 miljoen) delen door het totaal afgesproken woningen dat mogelijk wordt gemaakt door de pilot. In artikel 4.2 staat:
De pilot Waterland maakt onder voorwaarden de bouw van in totaal 875 woningen mogelijk, uitgesplitst in:

- a. 100 woningen op een aantal nader te bepalen kleinschalige locaties in de rijksbufferzone.*
- b. 35 terpwoningen op de locatie Bennenwerf (Marken, gemeente Waterland, zie plankaart bijlage 4)*
- c. 740 woningen op de locatie Lange Weeren (Edam-Volendam, zie bijlage 3)*

Omdat in het bestuursakkoord een maximum bedrag is genoemd die terug gerekend is naar een bedrag per woning, is in het ontwikkelkader rekening gehouden met 7,4 mln extra investeringen. Het doel is compenseren voor de stenen (woningbouw) in groen. Kwaliteit is daarmee wat ons betreft leidend. Wij hopen dat de provincie zich hierin ook kan vinden.

In de totaalvisie geldt deze extra kwaliteit voor alle deelgebieden. Ook voor deelgebied c (lees : grondgebied van BPD). Zo wordt voorkomen dat er een groot kwaliteitsverschil komt tussen de gebieden, mochten we in de toekomst deelgebied c ook verder uitwerken. Daarom geldt voor dit gebied ook een extra investering vergelijkbaar met deelgebied a en b. Deze eis volgt dan niet direct uit de afspraken met de provincie, maar vanuit onze eigen gemeente.

Wij denken dat het ontwikkelkader met 940 woningen voor de deel Scholtens een goed alternatief plan is. Er is sprake van een hoge kwaliteit en een goede dichtheid (vergelijkbaar met de Broekgouw). Op deze wijze kan voorzien worden tot 2030 in de woningbehoefte en wordt er zo veel mogelijk van het groene landschap behouden.

Het Bestuursakkoord Pilot Waterland dient dan aangepast te worden aan de mogelijkheid die de provincie geboden heeft om de compensatie te besteden in en om het plangebied, in plaats van deze af te dragen aan de provincie zodat elders de natuurcompensatie kan worden voldaan. De provincie is bereid het akkoord aan te passen als zij kunnen instemmen met de plannen. Ook de andere ondertekenaars van het akkoord moeten dan instemmen met de aanpassing van het akkoord. Omdat geen van de andere ondertekenaars tot uitvoering van de plannen is gekomen binnen de huidige afspraken, is de verwachting dat zij instemmen met het wijzigen van het akkoord.

De gemeente en Scholtens zijn begin 2020 samen in een MGA (Mutual Gain Approach) proces gestapt met overige gemeenten, HHNK en provincie Noord-Holland. Het MGA proces leidt tot een visie op het grondgebied van Scholtens (opgesteld door initiatiefnemer Scholtens) die met de provincie is gedeeld. De provincie zegt op 26 augustus 2020 in een bestuurlijk overleg medewerking toe om tot uitwerking van de visie te komen naar een haalbaar woningbouwplan. In september 2020 is de visie van Scholtens door de provincie voorgelegd aan PRIP en ARO. In december 2020 start

Scholtens het participatietraject en werkt in samenwerking met de gemeente de visie verder uit naar een ontwikkelkader.

De provincie heeft op 11 februari 2021 een email verzonden aan Scholtens. Hierin wordt aangegeven dat uiterlijk 1 mei a.s. een voldragen woningbouwplan voorgelegd moet worden aan de provincie. Mocht dit niet lukken dan kan dit project bij de provincie niet meer de prioriteit krijgen die het tot nu toe heeft gekregen.

Deze door de provincie gestelde deadline was voor de gemeente een verrassing. Toch heeft het college deze deadline serieus genomen. Immers het is van groot belang dat de provincie zich (positief) kan uitspreken over de ontwikkeling.

Het college heeft de provincie om uitstel gevraagd van de deadline, zodat het ontwikkelkader en de totaalvisie eerst in de gemeenteraad besproken kon worden. Hierop hebben wij op 29 april 2021 een brief van de provincie ontvangen waarin zij de deadline verlengen tot 1 juni. Daarnaast reageren zij op de raadsinformatiebrief en de raadsvergadering omdat zij het niet eens zijn met het beeld dat hierin van de provincie wordt geschetst.

Het college constateerde dat in de brief van de provincie van 29 april 2020 een fout stond die voor verwarring kon zorgen bij de gemeenteraad en andere betrokkenen.

Het betreft de tweede alinea uit de brief:

Tevens hebben wij de behoefte om te reageren op de raadsinformatiebrief (RIB) die u op 15 maart jl. stuurde aan uw gemeenteraad over het project De Lange Weeren. Wij herkennen ons niet in het beeld dat u hierin en in uw raadsvergadering d.d. 16 maart jl. van de Provincie schetst. Dit is reeds aangegeven in een gesprek met wethouder Schütt.

Uit de passage kon de indruk ontstaan dat de provincie niet akkoord is met het proces en dat het college willens en wetens de indruk bij de raad heeft willen wekken dat wel het geval was. In de brief van de provincie wordt de suggestie gewekt dat wethouder Schütt hier al van op de hoogte was. Dat is niet het geval. Hier is niet met wethouder Schütt of met andere leden van het college, of met ambtenaren van de gemeente over gesproken. De brief zou daarom voor uw raad tot veel verwarring leiden. Immers in een eerdere raadsinformatiebrief van 7 oktober hebben wij uw raad geïnformeerd over de hernieuwde samenwerking tussen gemeente, provincie en Scholtens. Dit vormt voor het college nog steeds de basis voor een goede samenwerking tussen partijen.

Op donderdag 6 mei heeft een eerste zoomoverleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie over de brief. Hierin is gesproken over het wel/niet intrekken van de brief en/of het verzenden van een nieuwe brief vanuit de provincie. De nieuwe brief is vervolgens ambtelijk voorbereid en opgesteld. In een zoom overleg op 7 mei is nogmaals gesproken met elkaar. De provincie is bereid de nieuwe brief als aanvulling te sturen op de eerder verzonden brief. De gemeente is content met de toon en aard van de nieuwe brief maar zou deze graag als vervanging zien van de eerdere brief. Partijen houden hier verschil van inzicht over. Op 12 mei heeft de provincie

de gemeente gemailld de brief van 29 april niet in te trekken. Daarmee kwam ook de nieuwe brief te vervallen. Ook in een gesprek tussen de voorzitters van GS en het college van burgemeester en wethouders kon helaas geen oplossing gevonden worden.

De overleggen tussen de provincie en de gemeente betreffen informele zoomoverleggen, hier zijn geen gespreksverslagen van gemaakt.

Het college heeft toen besloten om te reageren op de brief van de provincie om haar visie kenbaar te maken. Wij hebben u beide formele brieven van en aan de provincie op 19 mei ter informatie toegestuurd.

Zoals u hierboven wellicht kunt lezen verliep de samenwerking met de provincie op het laatst wat moeizaam. Het is een complex dossier waarbij de noodzaak om tot woningbouw te komen afgewogen moet worden ten opzichte van vele andere belangen. Ook bij de provincie.

Wij kunnen niet namens de provincie spreken. De provincie heeft de stukken die bij u voorliggen nog niet ter beoordeling ontvangen. De feiten zijn dat:

- de provincie de mogelijkheid heeft geboden om met een alternatief plan te komen. Dit is het ontwikkelkader dat bij u voorligt.
- De PRIP en ARO hebben positief gereageerd op de voorloper van het ontwikkelkader (de visie van Scholtens). De opmerkingen uit beide gremia zijn verwerkt in het ontwikkelkader.
- Op advies van de ARO heeft de gemeente een totaalvisie gemaakt voor het gehele plangebied. Ook deze ligt bij u voor.

Voor het vergroten van de het plan c.q. een gecombineerde ontwikkeling met BPD kunnen wij u alleen meegeven welke verwachting de provincie bij ons hierover heeft gewekt. En dat is dat dit niet kansrijk is. Dit baseren wij onder andere op de schriftelijke reactie van de provincie op de brief aan BPD die wij voor verzending hebben afgestemd met de provincie:

BPD heeft op 8 september 2020 hun visie op de gehele De Lange Weeren voorgelegd aan de gemeente. Deze visie heeft de gemeente beoordeeld op kansrijkheid en wenselijkheid. Na een ambtelijk overleg is in een brief aan BPD (27 oktober 2020) bevestigd dat de gemeente het plan van BPD nu niet kan faciliteren, zie bijlage. De gemeente heeft contact gehad met de provincie over het initiatief gezien de inhoud van de provinciale verordening en de afspraken die zijn gemaakt in het Bestuursakkoord Pilot Waterland . De provincie heeft schriftelijk ingestemd met de brief aan BPD. In de brief is het standpunt van de provincie meegenomen en meegewogen dat er op korte termijn geen mogelijkheden zijn voor woningbouw naast de visie van Scholtens en dat de provincie kansen ziet op de grondpositie van BPD voor de randen van het gebied in het verhogen van de kwaliteit van het groen, recreatie en water.

Om te kunnen voldoen aan de enorme woningvraag vanuit onze gemeente, is het van belang dat er zo snel mogelijk een besluit door de gemeenteraad wordt genomen zodat de stukken kunnen worden voorgelegd aan de provincie. De tijdlijn van de provincie is niet bekend. Dit is afhankelijk van

de vergaderingen van GS en PS. Wij vertrouwen erop dat de provincie een zo kort mogelijke doorlooptijd zal nastreven.

Totale ontwikkeling vs. gefaseerde ontwikkeling

Er is een totaalvisie opgesteld voor de gehele Lange Weeren. Uit de visie volgt tevens het voorstel om De Lange Weeren in fasen te ontwikkelen. Bij een gefaseerde ontwikkeling wordt steeds een toets gedaan hoe de deelfase zich verhoudt tot de vraag naar woningen. Zoals het er nu voorstaat houden wij rekening met een doorlooptijd van ca. 10 jaar voor de deelgebieden a en b. Dit zijn de gronden direct grenzend aan de huidige bebouwing. Deze gronden zijn in eigendom van Scholtens. De rest van de gronden, in eigendom van BPD, zijn aangewezen als deelgebied c.

Delen a en b hebben een zodanige omvang dat kan worden voorzien in de woonbehoefte tot 2030. In het besluit van de gemeenteraad van 26 januari 2017 is als uitgangspunt bepaald, dat bij een deelontwikkeling elk deelgebied op zichzelf gezien een stedenbouwkundige eenheid is en in principe als een eindbeeld zou kunnen gelden oftewel het beginsel van 'altijd af' wordt toegepast. Voor delen a en b is de totaalvisie dan ook nader uitgewerkt in een ontwikkelkader in lijn met het beginsel van 'altijd af'. Afhankelijk van de inbreidingsmogelijkheden na 2030 en de balans met kwaliteit en leefbaarheid, kan ook na 2030 uitbreiding in De Lange Weeren noodzakelijk blijken te zijn. Mocht dit noodzakelijk blijken dan kan ook voor deelgebied c van De Lange Weeren de totaalvisie nader worden uitgewerkt in een ontwikkelkader.

In de totaalvisie hebben wij op basis van berekeningen van bureau Companen, uiteengezet dat we in de kern Volendam tot het jaar 2030, 955 extra woningen nodig hebben. In de periode van 2030 tot 2040 komen daar nog eens 550 woningen bij. Binnenstedelijk kunnen we in de kern Volendam tot 2030 in het meest gunstigste scenario nog naar schatting 355 woningen realiseren. Dat betekent dat we voor de eigen inwoners tot 2030 nog ruimte moeten vinden voor 600 woningen. Deze ruimte biedt De Lange Weeren.

Wanneer beide deelgebieden tegelijk ontwikkeld worden, worden er gelijktijdig meer woningen gebouwd en worden er meer woningen voor de regio gebouwd. U heeft duidelijk aangegeven dat u dit niet als uitgangspunt wilt hanteren.

In de totaalvisie is nagedacht over het geheel. Met name de infrastructurele ontsluiting is hierbij van groot belang. Deze ligt in de totaalvisie aan de westelijke zijde van het plangebied zodat een vervolgon ontwikkeling hier op aan kan sluiten indien uw raad op een later moment besluit dat hier ook woningbouw dient plaats te vinden. Ook is in de visie nagedacht over o.a. waterberging, natuur, groen en fasering. In de ontwikkelkaders worden deze verder uitgewerkt. Deze ligt nu voor deelgebieden a en b concreet voor.

Het is verder gebruikelijk maar ook gewenst om plannen gefaseerd te ontwikkelen. Hierdoor kun je juist inspelen op gewijzigde inzichten en die meenemen in de volgende fase. In de totaalvisie is

hiervoor een zeker mate van flexibiliteit opgenomen. Op deze manier is De Broeckgouw ook in meerdere fasen ontwikkeld.

Het college ziet daarom weinig kans, maar ook weinig noodzaak op dit moment om een groter plan te maken. Het college staat dan ook nog steeds achter de stukken die zij naar de raad heeft verzonden waarbij uitgegaan wordt van een gefaseerde ontwikkeling.

Nu voor een gefaseerde ontwikkeling wordt gekozen is de vraag 'Hoe zit het dan met artikel 3 van de intentieovereenkomst?'. In de intentieovereenkomst is de volgende tekst opgenomen:

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

De strekking van artikel 3 is nog hetzelfde als in 2016 toen de intentieovereenkomst met Scholtens is afgesloten door het college. De intentieovereenkomst heeft als doel om de haalbaarheid van de ontwikkeling van De Lange Weeren te onderzoeken binnen de randvoorwaarden die door de gemeenteraad gesteld zijn. Partijen spannen zich ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheden in om de haalbaarheid te onderzoeken en deze aan te tonen.

Op basis van de verwachting die de provincie bij ons gewekt heeft en de gewenste fasering in de uitvoering, is het niet opportuun om het gebied te vergroten omdat het de haalbaarheid van het realiseren van woningen niet bevordert.

Verder slaat het artikel niet alleen en zozeer op de situatie met betrekking tot de gronden van BPD. Zij waren immers nog geen eigenaar toen de eerste intentieovereenkomst werd opgesteld. Het artikel gaat ook over grondeigenaren waarvan medewerking verlangd wordt bij de uitvoering van het plan in casus de gronden die benodigd zijn voor het maken een aansluiting op de 3^e ontsluitingsweg.

Wel zag de gemeente eventueel mogelijkheden om gehoor te geven aan de oproep vanuit de raad en omwonenden om te onderzoeken of het "opschuiven" van grondgebieden een optie zou kunnen zijn om zo een grotere afstand te creëren tussen de woningen van de Blokouw. Op 21 april 2021 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en BPD. We zijn tijdens dit gesprek echter niet aan deze inhoud toegekomen. Van het gesprek is een verslag gemaakt welke wij bij brief van 5 mei aan BPD hebben toegestuurd. Deze hebben wij tevens naar de raad verstuurd.

Met betrekking tot de groenstrook zien wij geen mogelijkheden meer om tot consensus te komen. Enerzijds heeft het gesprek met BPD niet tot concrete resultaten geleid, anderzijds heeft Scholtens aangegeven dat een plan met een bredere groenstrook niet haalbaar is vanwege de dan afname van het aantal woningen in combinatie met eis van de provincie om € 7,4 mio extra te investeren in de ontwikkeling.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een afstand van 40 meter (gevel tot gevel) een prima norm voor een overgang van een bestaande woonwijk naar een nieuwe woonwijk. In het plan wordt

voorgesteld om privacy verhogende elementen aan te leggen bijvoorbeeld in de vorm van een elzensingel. De voorgestelde 40 meter is vergelijkbaar met de afstanden die in de Broeckgouw en elders in Volendam worden gehanteerd. Het college is daarnaast een voorstander van een groenzone centraal in de woonwijk waar alle bewoners van kunnen profiteren die tevens van belang is om water te bergen.

Inhoud

ARO

De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) is een onafhankelijke adviescommissie die vroeg in het planproces om advies kan worden gevraagd over de ruimtelijke kwaliteit van plannen. Tot november 2020 adviseerde zij alleen aan Gedeputeerde Staten. Na november 2020 adviseert zij direct aan de partij die advies aanvraagt. In algemene zin betreft een ARO-advies de ruimtelijke kwaliteit van een plan, in brede zin (met aspecten als landschap, stedenbouw, cultuurhistorie, biodiversiteit en duurzaamheid). Het advies is vooral bedoeld om gemeente en in initiatiefnemer te helpen om een goed ruimtelijk plan te maken dat enerzijds rekening houdt met de kwaliteiten van het landschap en waar mogelijk ook (nieuwe) kwaliteit toevoegt. Een advies van de ARO is zwaarwegend, maar niet bindend, Gemeente en provincie kunnen bij het bepalen van hun standpunt gebruik maken van het advies.

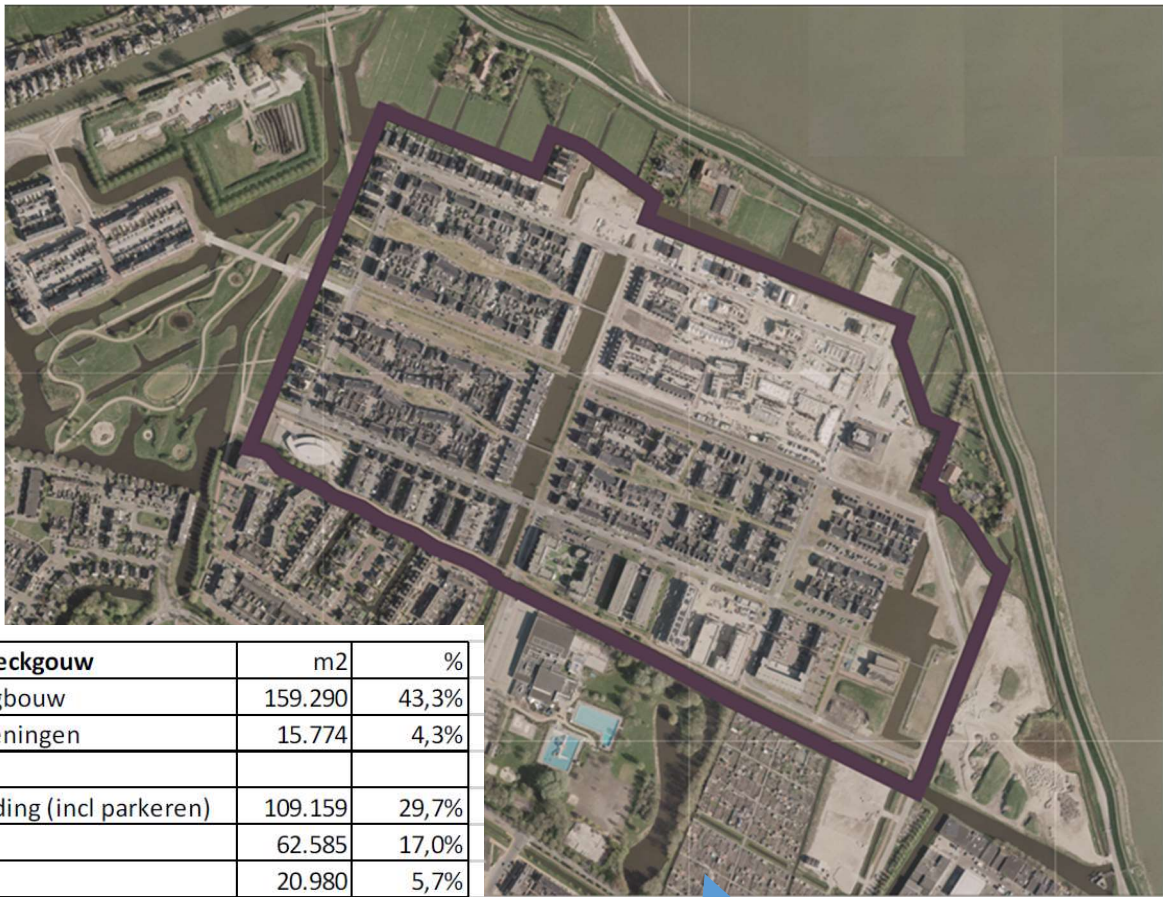
Op 16 september 2020 heeft de provincie de visie van Scholtens geagendeerd in de ARO. Voor het volledige verslag verwijzen wij u naar de bijlage.

Graag lichten we enkele zaken in het bijzonder toe:

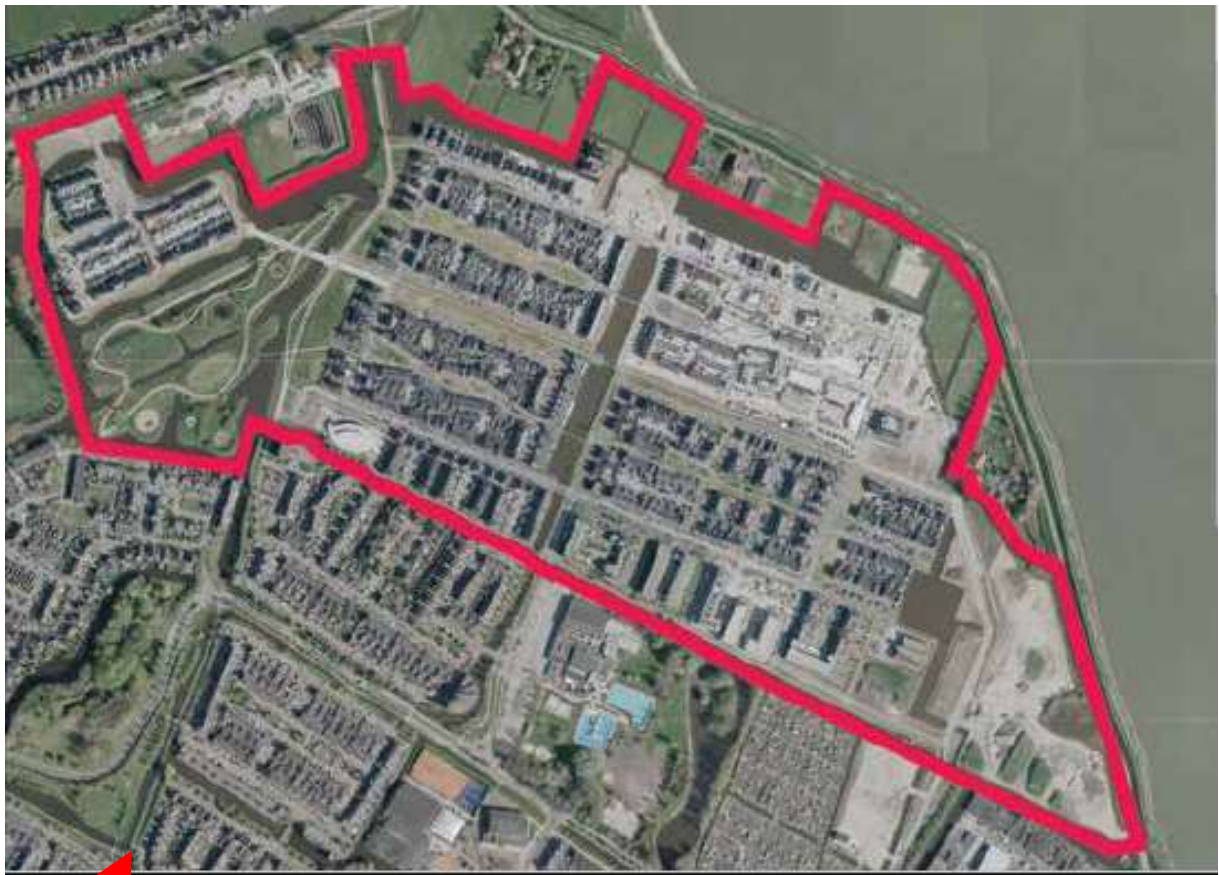
- De ARO vindt deze planontwikkeling in de basis goed opgezet. Een ruimtelijk, groen/blauw raamwerk dat inspeelt op de verkaveling en het slotenpatroon van het veenpolderlandschap biedt goede aanknopingspunten voor een duurzame wijk.
- De gemeente heeft de aanbeveling van de ARO over de totaalvisie ter harte genomen. Scholtens heeft de opmerkingen en feedback van de ARO verwerkt in het ontwikkelkader. De totaalvisie en het ontwikkelkader liggen nu bij de raad om vrij te geven voor inspraak.
- In het advies van de ARO is het volgende aangegeven. 'De ontwikkelaar heeft de ontwikkellocatie en direct aangrenzende terreinen in bezit, waardoor het ook mogelijk is om buiten de woonwijk maatregelen te nemen.' De zogenoemde flanken die buiten het gebied liggen zoals opgenomen in de structuurvisie, zijn in eigendom van Scholtens. Deze gronden worden gebruikt om te voldoen aan de eisen van de provincie. Maar ook binnen het plan wordt er geïnvesteerd in natuurwaarden en extra kwaliteiten. In het advies van de ARO wordt dus geen conclusie getrokken dat er meer grond nodig is dan Scholtens bezit om te voldoen aan de natuurvoorwaarden van de provincie.

Kengetallen

Hieronder kunt u door middel van kengetallen lezen hoe het gebied is opgedeeld. Alle aspecten/kengetallen zijn vergelijkbaar met de Broekgouw. Sommige aspecten gaan in De Lange Weere verder, zoals natuur, groen, water en duurzaamheid.



De Broeckgouw	m2	%
woningbouw	159.290	43,3%
voorzieningen	15.774	4,3%
verharding (incl parkeren)	109.159	29,7%
groen	62.585	17,0%
water	20.980	5,7%
	367.788	100%



De Lange Weeren	m2	%
woningbouw	156.350	53,0%
voorzieningen	ntb	0,0%
parkeren	17.700	6,0%
verharding	32.450	11,0%
groen	56.050	19,0%
water	29.500	10,0%
Overig	2.950	1,0%
	295.000	100,0%

	Broeckgouw	Ontwikkeldkader	Broeckgouw	Ontwikkeldkader
Grootte	37,0 ha	29,5 ha	57,4 ha	43,4 ha
Aantal woningen	1099	940	1187	940
Woningdichtheid	29,7 w/ha	31,9 w/ha*	20,7 w/ ha	21,7 w/ha*

*De woningdichtheid van De Lange Weeren is gebaseerd op een woningbouwprogramma zonder voorzieningen omdat nog niet bekend is hoeveel m2 voorzieningen worden toegevoegd in het plan. Dat er nog voorzieningen gaan komen is wel zeker. Te denken valt aan winkelveorzieningen, sportaccommodaties en een school. Door het toevoegen van voorzieningen, daardoor zal het aantal woningen per ha voor De Lange Weeren nog lager worden.



Middengebied Lange Weeren



Waterberging

In samenwerking met het HHNK is onderzoek gedaan wat er nodig is om De Lange Weeren te ontwikkelen op een wijze dat het bestand is tegen de situatie van extreme regenbuien. Daarbij is uitgegaan van buien die eens in de duizend jaar voorkomen. Deze eis wordt ook wel $t=1000$ genoemd en is opgenomen in het ontwikkelkader. De $t=1000$ eis heeft tot gevolg dat er voor het gebied ca 25% waterberging wordt gerealiseerd. Dit houdt in dat 25% van het complete gebied incl. de flanken een waterbergingsfunctie krijgt. Dit is hoger dan de wettelijke eis die uitgaat van een $t=100$ situatie. Door het doordachte waterplan kan er niet alleen een toekomst bestendige wijk worden gebouwd, er wordt ook rekening gehouden met water wat bij extreme buien vanuit o.a. de Blokouw richting De Lange Weeren stroomt. Er is geen grond van BPD nodig voor de uitvoering van de plannen. In het ontwikkelkader is de eis van $T=1000$ opgenomen. Daarnaast worden hierover in het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd.

Voor meer inhoud verwijzen wij naar het rapport Neelen en Schuurmans bij de stukken (memo wateranalyse De Lange Weeren).

Wonen

Deelgebieden a en b van De Lange Weeren zullen in ca. 940 woningen voorzien. De ambitie is om 50% van de woningen als betaalbare woningen aan te bieden zodat starters en jongeren op de woningmarkt voldoende bediend worden. De Nationale Hypotheek Garantie grens vormt een belangrijke indicator voor het begrip betaalbaarheid. Uit een enquête onder woningzoekenden komt naar voren dat er veel behoefte is aan woningen in dit segment. Ook voor doorstromers op de woningmarkt zijn woningen opgenomen in het ontwikkelkader. 30% van de woningen wordt als sociale koop of sociale huur aangeboden. Voor sociale huurwoningen geldt de liberalisatiegrens. Bij de uitwerking van deelfasen van De Lange Weeren wordt de invulling geconcretiseerd aan de hand van de actuele vraag naar woningen.

Door u is de vraag gesteld of het nog mogelijk is om betaalbaar te bouwen wanneer hetzelfde aantal woningen over een groter gebied wordt verspreid. Het antwoord hierop is 'nee'. Wanneer dezelfde hoeveelheid woningen over een groter gebied verspreid wordt, moet er o.a. meer openbare ruimte aangelegd worden dat door dezelfde hoeveelheid woningen gefinancierd wordt. Dat betekent dat de kosten oplopen maar de inkomsten gelijk blijven. Hiermee is het financieel niet mogelijk om het plan uitvoerbaar te maken en om betaalbare woningen aan te kunnen bieden. Daarnaast is de verwachting dat een plan met hetzelfde aantal woningen over het complete gebied, niet positief wordt ontvangen door de provincie.

Verkeer en parkeren

De Lange Weeren wordt ontsloten via de derde ontsluitingsweg. Om deze weg te kunnen maken heeft Scholtens nog een stuk grond nodig dat in eigendom is van derden (ontwikkelaar Van Wijnen). Om de nieuwe wijk goed bereikbaar te maken is de wens om naast de derde ontsluitingsweg ook aan te sluiten op de Zeddeweg. Dit is in ieder geval nodig voor nood- en hulpdiensten maar zeker ook wenselijk om

verkeer verdeeld de wijk in te laten komen en te verlaten. Dit is ook om te voorkomen dat inwoners met de auto om moeten rijden. De provincie moet toestemming geven om aan te sluiten op de Zeddeweg. Hiervoor is in overleg met de provincie al een onderzoek gedaan naar verkeersstromen. Het onderzoek wijst uit dat een aansluiting op de Zeddeweg niet tot een extra belasting van het regionale wegennet leidt.

De Lange Weeren kent een vooruitstrevend parkeerconcept voor bewoners en bezoekers dat ook is toegepast in de Broeckgouw. Om de straten, de woonstraten en de ontsluitingsweg zoveel mogelijk vrij te houden van geparkeerde auto's en ruim baan te geven aan een groene inrichting is de parkeeroplossing voorzien in parkeerhofjes in de openbare ruimte voor 16 tot 18 auto's. De parkeerhofjes bevinden zich binnen de bouwvelden tussen de woningen en geeft ruimte voor groen en voorzieningen voor afvalinzameling, laadpalen voor elektrische auto's, en ook een parkeervoorzieningen voor deelauto's. De bouwbusjes kunnen gewoon parkeren in deze parkeerhofjes.

Vervolgproces

Om te kunnen voldoen aan de enorme woningvraag vanuit onze gemeente is het van belang dat er zo snel mogelijk een besluit door de gemeenteraad wordt genomen over De Lange Weeren. De stukken waarover een besluit genomen moet worden, liggen nog bij de gemeenteraad. Door het integriteitsonderzoek zijn de stukken aangehouden. Het presidium kan besluiten om de stukken weer op de agenda te plaatsen.

Binnen het college bestaan geen verschillen van inzicht over het dossier De Lange Weeren. Het ontwikkelkader voor De Lange Weeren is getoetst aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en wij staan positief tegenover het voorliggende plan voor De Lange Weeren en de totaalvisie.

Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over het ontwikkelkader voor De Lange Weeren en over de totaalvisie zien globaal de stappen er als volgt uit.

STAP	ACTIE
1.	Ontwikkelkader en totaalvisie vrijgeven voor ter inzage legging en toezending aan Provincie ter beoordeling
2.	Ter visie leggen (6 weken) en toesturen provincie
3.	Beoordeling ontwikkelkader
4.	Eventuele wijzigingen provincie en zienswijzen verwerken
5.	Ontwikkelkader en totaalvisie vaststellen
6.	Analyse naar juridische- en financiële randvoorwaarden
7.	Voorleggen woningbouwplan met extra investeringen met verzoek om in te stemmen dat er een aanpassing van het bestuursakkoord komt om het plan juridisch mogelijk te maken aan GS/PS; Procesbesluit
8.	Na dit procesbesluit informeert de Provincie de overige ondertekenaars van het bestuursakkoord over het te wijzigen akkoord. Na algemene overeenstemming wordt hierna het gewijzigd bestuursakkoord ter besluitvorming voorgelegd aan GS en PS.
9.	Anterieure overeenkomst afsluiten met Scholtens
10.	Ontwerp Bestemmingsplan opstellen en ter visie leggen **
11.	Bestemmingsplan vaststellen
12.	Omgevingsvergunning(en) in fases afhandelen ***
13.	Start bouw deelfase 1

*en eventueel andere te sluiten overeenkomsten met de provincie

**Wanneer de omgevingswet is ingegaan wordt dit een omgevingsplan

*** Kan mogelijk tegelijk met bestemmingsplan middels coördinatieregeling

De inschatting van de totale doorlooptijd is moeilijk te geven maar zal ongeveer tussen de 2-5 jaar zijn.

Indien er een nieuw plan met alle partijen gemaakt zou moeten worden gaat dat vertraging opleveren. Hoeveel vertraging is moeilijk te beantwoorden. Dit is namelijk afhankelijk van meerdere factoren waaronder bijvoorbeeld medewerking van alle partijen. Wij hopen u in deze brief duidelijk te hebben

gemaakt dat gelet op de verwachtingen die de provincie bij ons heeft gewekt en de woningaantallen die te groot worden bij het vergroten van het gebied, wij geen kansen zien om het gebied te vergroten.

Tot slot

Wij hopen dat u met de informatie in deze brief beschikt over de benodigde kennis over de inhoud en het proces om de besluitvorming over dit complexe dossier weer ter hand te nemen.

Wij bieden u graag, ter aanvulling op de voorbereiding van het debat, een presentatie aan ter toelichting op de totaalvisie en het ontwikkelkader in de themaraad van 13 januari.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,
de secretaris, de burgemeester,

H. van der Woude

L.J. Sievers

Bijlagen:

1. Brief BPD 27 oktober 2020

2. ARO verslag