Raadsvergadering d.d. 11 juli 2024

Voorstelnummer 57-2024
Agendanummer 9
Zaaknummer Z23120535
Onderwerp: Raadsvoorstel Ontwikkelkader De Lange Weeren
Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

1. Te besluiten om het Ontwikkelkader De Lange Weeren vast te stellen (ten aanzien van het Beeldkwaliteitsplan zie beslispunt 2), inhoudende dat:
    - de cultuurhistorisch waardevolle slagenverkaveling van De Lange Weeren de basis vormt voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk. Belangrijke zichtlijnen worden zo veel mogelijk in het plan opgenomen;
    - met De Lange Weeren wordt gewerkt aan de nieuwe dorpsrand van Volendam. Hierbij vormt het maken van een nieuw dorps silhouet, optimaal verweven met het landschap, het uitgangspunt;
    - in De Lange Weeren wonen en water samen komen in een klimaatrobuuste wijk van de toekomst. Hierbij geldt het principe van bodem en water sturend. De wijk wordt enkel opgehoogd waar noodzakelijk en bestaande sloten worden gehandhaafd en waar nodig verbreed. Als eis geldt voor de ontwikkeling van de wijk De Lange Weeren het integraal oplossen van de gecombineerde waterbergingsopgave van Volendam;
    - in De Lange Weeren de nieuwe woonwijk en het landschap optimaal worden verweven. Het veenweidelandschap in de flanken transformeert tot een divers veenlandschap. Het draagt bij aan het herstel van biodiversiteit en past bij de bodemgesteldheid, waterbergingsfunctie en natuurlijke biotoop. De sloten en dorpsweide verweven het landschap met de wijk. De dorpsweide is een landschappelijke voortzetting van de flanken in de wijk;
    - de wijk groen wordt, uitnodigt tot bewegen en verkoeling biedt in het warmer wordende klimaat. Elke buurt heeft directe toegang tot deze fijnmazige groenstructuur en is zo verbonden met het landschap van De Lange Weeren. Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt de 3-30-300 regel;
    - naast groen De Lange Weeren natuurinclusief wordt ingericht;
    - de groenblauwe dooradering het raamwerk vormt van de wijk De Lange Weeren. Het water in de wijk is doorvaarbaar voor zowel recreatief gebruik als onderhoud. De watergangen zijn minimaal 6 meter breed en voor ongeveer de helft van de lengte van de sloot breder (ca. 9 meter) t.b.v. een verbeterde waterkwaliteit en doorvaarbaarheid;
    - dwars op het groenblauwe raamwerk de buurtparken liggen. In de buurtparken is ruimte voor speelplekken, ontmoetingsruimten en verblijfsplekken;
    - De Lange Weeren een diverse woonwijk wordt, met een aaneenschakeling van diverse woonbuurtjes. De buurtjes hebben een gedifferentieerd woonprogramma en zijn gegroepeerd rondom een gezamenlijke openbare ruimte waardoor ontmoeting en sociale cohesie wordt gestimuleerd;

- in De Lange Weeren 1160 woningen worden gerealiseerd met een programma van 33% sociale huur, 33% betaalbaar en 33% vrije sector. Binnen het programma wordt ruimte geboden aan zorg en levensloopbestendige woningen. De wijk wordt opgebouwd uit circa 70% grondgebonden woningen en 30% gestapeld;
- de woningen gasloos zijn en hebben nul op de meter (energieneutraal);
- er publieke voorzieningen worden voorzien in de vorm van een school, sporthal, (buurt)supermarkt, huisartsenpost en een ontmoetingsruimte;
- bebouwing in De Lange Weeren wordt begrensd door een vrijwaringszone in verband met een richtafstand geluid van circa 250 meter vanaf de Zeddeweg en N247. Aan de noordzijde van De Lange Weeren ligt een ondergrondse gasleiding met de bijbehorende vrijwaringszone;
- de overgang richting de naastgelegen woonwijk de Blokgouw gevormd wordt door een bufferzone van 70 meter van gevel tot gevel;
- De Lange Weeren wordt opgebouwd op basis van de principes van duurzame mobiliteit, waarbij de vijf thema's van het 'smart mobility wiel' het uitgangspunt vormen: verdichten, verbinden, veraangenamen, verknopen en verleiden;
- we voor De Lange Weeren eigen passende parkeernormen hebben met voldoende parkeergelegenheid, die in verhouding staan tot de behoeften van de bewoners en bezoekers.

2. Te besluiten om het Beeldkwaliteitsplan opgenomen in het Ontwikkelkader De Lange Weeren voorlopig vast te stellen, inhoudende dat:
    - De Lange Weeren is opgebouwd uit verschillende sfeergebieden
        1. De dorpsrand
        2. De centrale dorpsweide
        3. Het Dorpshart
        4. De wooneilanden

      De verschillende sfeergebieden bieden variatie en oriëntatie aan de wijk, maar vormen samen ook nadrukkelijk een eenheid;
    - het karakter van De Lange Weeren robuust, eenvoudig en gebiedseigen is. Bij het dorpse en landelijke karakter van Volendam passen robuuste, stoere materialen en gebiedseigen beplantingen. Het straatbeeld is rustig en authentiek;
    - de vele sloten in De Lange Weeren een natuurlijk karakter hebben. Het water en de oevers worden al naargelang de plek in de hoofdstructuur stedelijke of informeler vormgegeven;
    - alle tuinen in De Lange Weeren hagen krijgen als erfafscheiding. Tuinen zijn daarnaast maximaal 25% verhard;
    - inrichtingselementen worden samenhangend en terughoudend vormgegeven. De uitstraling is stoer en functioneel in een landelijke sfeer. Voor alle elementen geldt dat ze door de gehele wijk worden toegepast;
    - in De Lange Weeren verschillende parkeeroplossingen worden aangeboden. Voor alle oplossingen geldt dat de auto te gast is in de wijk en parkeerplaatsen zorgvuldig en groen worden geïntegreerd in de wijk;
    - de profielen van de wegen erop afgestemd zijn om de snelheid in voldoende mate te kunnen afdwingen. Lange rechtstanden dienen zoveel mogelijk te

worden voorkomen. Aanvullende snelheidsremmende maatregelen worden in een gelijk materiaal en gelijke kleur als de rijbaan uitgevoerd;
- steigers en vlonders uitgevoerd zijn in vergrijsd FSC hardhout. Langs de randen worden vlonders projectmatig aangelegd. Op plaatsen waar het beeld informeler mag zijn, ter plaatse van privé tuinen zijn privé steigers toegestaan;
- speelvoorzieningen conform de gemeentelijke eisen qua leeftijd en inrichting worden aangelegd. In De Lange Weeren komen A-plekken, B-plekken, gecombineerde AB-plekken en een C-plek. In De Lange Weeren worden de speelplaatsen ingericht passend bij het natuurlijk karakter van De Lange Weeren;
- de voetgangers en fietsbruggen blikvangers vormen in De Lange Weeren. Het oversteken van de vele watergangen vormt zo een beleving in de wijk. De bruggen en vaarduikers voor gemotoriseerd verkeer zijn robuust in vormgeving. Op beeldbepalende plekken hebben ze een dichte leuning en zijn uitgevoerd in metselwerk;
- om aan te sluiten bij de landschappelijke verankering gekozen wordt voor een hedendaagse bebouwing die aansluit bij het dorp en het landschap. Dit wordt gerealiseerd door afwisseling van kappen en rooilijnen waardoor een informele uitstraling ontstaat. Overeenstemming in kleurgebruik en materialisatie zorgt weer voor samenhang;
- het van belang is dat er een samenhangende maar ook afwisselende wand van losstaande bebouwing ontstaat die een duidelijke en dorpse relatie met de openbare ruimte aangaat;
- naast samenhang in positionering en vormgeving van de hoofdmassa's er ook samenhang is in materialen en kleurgebruik;
- de gevels in De Lange Weeren voor het grootste deel uit baksteen bestaan. Wat betreft het metselverband wordt variatie sterk aangemoedigd. Daken worden uitgevoerd in de kleur rood of zwart. Zonnepanelen worden geïntegreerd meeontworpen. De kozijnen en boeiboorden dragen bij aan het beeld van de woonwijk. Voor de kozijnen en boeiboorden geldt om deze reden een ingetogen kleurstelling;
- detaillering subtiel en verfijnd is. Geen historiserende details. De vormgeving van het volume is eenvoudig en strak gedetailleerd;
- binnen De Lange Weeren ook enkele 'andersoortige' gebouwen zijn gepositioneerd. Voor de grotere gebouwen geldt een eenduidige vormgeving, een moderne architectonische interpretatie van een archetypische vorm zoals schuur en/of zadeldak.

3. Te besluiten om uit de bestemde reserve grondexploitatie een bedrag van € 2,1 miljoen over te boeken naar de nieuw te vormen bestemde reserve ter dekking van de eigenbijdrage voor de Woningbouwimpuls subsidie, waarbij het bedrag van € 2,1 miljoen naar verwachting het maximale bedrag is wat namens de gemeente bijgedragen wordt aan de ontwikkeling van De Lange Weeren.

Kern van het voorstel, samenvatting
In juni 2022 is gestart met het opstellen van een eigen integrale plan voor De Lange Weeren. Deze versie van het plan is eind 2022 voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkelingen (ARO) en de provincie Noord-Holland. Om dit plan als een goed alternatief voor het bestuursakkoord te kunnen beschouwen, was een ruimtelijke verdiepingsslag noodzakelijk.

In 2023 heeft bureau B+B samen met René Kuiken Urbanism in opdracht van de gemeente en in samenwerking met betrokken partijen deze verdiepingsslag gemaakt. In september van dat jaar heeft de gemeenteraad een positieve zienswijze op het plan afgegeven. Ook de ARO heeft op 29 augustus 2023 zich positief het plan uitgesproken. Na de zienswijze van de gemeenteraad is ook de provincie om reactie gevraagd. In februari 2024 heeft de provincie een overwegend positieve reactie op het plan gegeven. Uit de analyse van de provincie blijkt dat een aanzienlijk deel van de gestelde ambities goed is uitgewerkt in het plan. Enkel de ambitie duurzame mobiliteit en de financiële verantwoording van de extra kwaliteit was onvoldoende gerealiseerd. Dit was dan ook het startsignaal om het plan verder uit te werken.

Voorliggend plan is het resultaat van een zorgvuldig proces waarin de opgave en de randvoorwaarden zijn geanalyseerd. De opzet van de wijk, de wijze van integratie van de waterbergingsopgave en de verweving van de wijk met het omliggende landschap zijn onderzocht. Voor u ligt dan ook een plan dat een reguliere gebiedsontwikkeling overstijgt. 1160 woningen bouwen in een groen landschap doen we niet zomaar. Dat doen wij uiterst verantwoord, met respect voor het landschap. In De Lange Weeren zijn bodem en water sturend. De Lange Weeren wordt groen, energieneutraal en klimaatbestendig. De identiteit van deze nieuwe wijk in Volendam sluit aan bij de historie van dat landschap en biedt tegelijkertijd mogelijkheden voor een duurzame toekomst.

U leest in dit plan dat er veel aandacht is voor water en groen, maar er is tevens ruimte voor voorzieningen als een school, sporthal en een supermarkt. Duurzame mobiliteit wordt daarnaast het uitgangspunt. De Lange Weeren wordt een wijk die passend is bij Volendam, met voldoende parkeergelegenheid. Het wordt echter nog meer een wijk waar het openbaar vervoer een plek krijgt en daarnaast een heel uitgebreid fiets- en wandelnetwerk. Niet alleen leidend naar de regio. Ook naar een prachtig dorpshart in De Lange Weeren, waar het straks voor iedereen heel prettig wonen en verblijven is.

We bouwen woningen voor iedere doelgroep en zetten specifiek in op 1/3e sociale huur, 1/3e betaalbare woningen en 1/3e vrije sector woningen. Woningen die onze gemeente en de regio hard nodig hebben. Woningen die we op dit moment binnenstedelijk niet kunnen realiseren. Om de betaalbaarheid van twee derde van de woningen (huur en koop) te bevorderen, ontvangt de gemeente vanuit de Woningbouwimpuls subsidie van het Rijk. Het geld wordt ingezet om publieke investeringen in De Lange Weeren, die voor woningbouw noodzakelijk zijn, te bekostigen. In het plan wordt een extra investering gedaan ten behoeve van extra kwaliteit voor natuur, landschap en recreatie. Het laat zien dat een ontwikkeling met wonen in datzelfde landschap hand in hand gaat en elkaar zelfs enorm kan versterken. Het voorliggende plan is daarmee een volwaardig alternatief voor het bestuursakkoord.

Het college stelt dan ook voor dat de gemeenteraad het ontwikkelkader (gedeeltelijk) vaststelt, zodat Gedeputeerde Staten verzocht kan worden om De Lange Weeren van het Bijzonder Provinciaal c.q. Beschermd Landschap te (laten) ontgrenzen.

Maatschappelijk effect
Woningbouw is van groot openbaar belang. Alleen al in de kern Volendam hebben we tot het jaar 2040 1505 extra woningen nodig. We zetten voor onze woningbouwopgave primair in op binnenstedelijke mogelijkheden. Tot 2030 gaat ons dat mogelijk voor 1/3e deel van deze behoefte lukken. Alleen bouwen op inbreidingslocaties volstaat dus niet, zowel in kwantitatieve zin, als in kwalitatieve zin. Daarom moeten we in ieder geval in de periode tot 2035 een beroep doen op uitbreidingsruimte. De Lange Weeren is de enige uitbreidingsmogelijkheid voor woningbouw.

De Lange Weeren is niet alleen van groot belang voor de inwoners van de gemeente Edam-Volendam maar ook voor de regio. Dit volgt uit de Woondeal MRA 2023, welke woondeal ook door de gemeente Edam-Volendam is ondertekend. Wij moeten voor 2030 in ieder geval 600 woningen realiseren. Daarmee is een ontwikkeling in De Lange Weeren een absolute noodzaak geworden.

Naast het maatschappelijk belang geeft De Lange Weeren tevens uitvoering aan de koers van onze Omgevingsvisie. In de Uitvoeringsstrategie 2023 is onze strategie beschreven die we binnen de koers van de Omgevingsvisie kiezen. We gaan daarbij met zes grote opgaven aan de slag. Door de ontwikkeling van De Lange Weeren geven we uitvoering aan opgave 1 en 2 van de uitvoeringsstrategie: Wonen en Warmte, Energie & Klimaat.

OPGAVE 1: Wonen
Onze woonomgeving en de woningmarkt vergen beide continue aandacht. Binnen de opgave 'Wonen' gaan we de uitdaging aan om voor een evenwichtige woningvoorraad te zorgen en om een kwalitatieve, gezonde en veilige leefomgeving te bereiken en in stand te houden.

OPGAVE 2: Warmte, Energie & Klimaat
We staan voor een grote opgave ten aanzien van de transitie van onze warmte en energievoorziening en het aanpassen van onze leefomgeving om rekening te houden met de verandering van ons klimaat. In deze opgave werken we uit hoe we deze duurzame en toekomstbestendige leefomgeving willen bereiken.

Toelichting en argumenten

1. ***Te besluiten om het Ontwikkelkader De Lange Weeren, met uitzondering van het beeldkwaliteitsplan, vast te stellen***

In het Ontwikkelkader wordt een visie beschreven en leidende principes gegeven om een duurzame ontwikkeling van De Lange Weeren tot een woongebied mogelijk te maken. Het ontwikkelkader bewaakt de kwaliteit en eigenheid van het eeuwenoude en voor het veenweidelandschap zo typerende slagenlandschap bij de verdere ontwikkeling. Het kader wordt gebruikt om de plannen van de ontwikkelaars te toetsen. De centrale ambities van het ontwikkelkader zijn:

1. Herkenbaar cultuurhistorisch landschap;
2. Klimaatrobuuste wijk van de toekomst;
3. Versterken van ecologie en biodiversiteit;
4. Nieuwe dorpsrand van Volendam;
5. Buurten met menselijke maat;
6. Duurzame mobiliteit.

De identiteit van deze nieuwe wijk in Volendam sluit aan bij de historie van dat landschap en biedt tegelijkertijd mogelijkheden voor een duurzame toekomst. Voor De Lange Weeren is het uitgangspunt

om 1160 woningen te realiseren. Hiervan wordt 33% sociale huurwoningen in eigendom van woningcorporaties, 33% betaalbaar en 33% van de woningen wordt vrije sector. Deze verdeling geldt voor het gehele plangebied. Binnen het programma is tevens ruimte voor zorg en levensloopbestendige woningen.

Duurzame mobiliteit wordt het uitgangspunt. De Lange Weeren wordt opgebouwd op basis van de principes van duurzame mobiliteit, waarbij de vijf thema's van het 'smart mobility wiel' het uitgangspunt vormen: verdichten, verbinden, veraangenamen, verknopen en verleiden. Een fijnmazig netwerk van paden voor voetgangers en fietsers zorgen voor een comfortabele en veilige woonwijk. Een buslijn en auto-ontsluiting zorgen voor een goede verbinding met de bestaande omgeving. Voor De Lange Weeren hebben we daarnaast eigen passende parkeernormen met voldoende parkeergelegenheid, die in verhouding staan tot de behoeften van de bewoners en bezoekers. In de passende parkeernorm is rekening gehouden met bouwbusjes.

Een heel belangrijk aspect in het gebied is het water. Met het Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier (HHNK) is gekomen tot het meest optimale plan voor De Lange Weeren. Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de wijk De Lange Weeren is het integraal oplossen van de gecombineerde waterbergingsopgave van Volendam, die wordt geschat op minimaal 150.000 m3. Het ontwerp van De Lange Weeren moet bestand zijn tegen extreme neerslag (t10, t100 en t1000). Op basis van de principes van bodem en water sturend en in samenhang met de integrale waterbergingsopgave, kiezen we ervoor om De Lange Weeren beperkt op te hogen. Hierdoor kan het bestaande landschap, de ecologie en het waterhuishouden zo veel mogelijk behouden blijven, is er minder zand nodig voor ophoging en ontstaat er meer waterbergingscapaciteit in de wijk.

De Lange Weeren wordt niet alleen blauw, maar ook groen. Het plan voorziet in meer openbaar groen dan gemiddeld. Dat heeft meerdere redenen. Uiteraard is groen van hoge waarde voor de beleving van de wijk voor de toekomstige bewoners, maar daarnaast is groen van grote betekenis voor de klimaatbestendigheid van de wijk en de gezondheid van de inwoners. Binnen de nieuwe wijk komt dan ook een robuuste groenstructuur. We passen tevens de 3-30-300 regel toe: 3 bomen zichtbaar vanuit elke woning, 30% boombedekking en 300 meter tot het dichtstbijzijnde park.

Er is in het plan heel veel aandacht voor water, groen en mobiliteit, maar ook voor voorzieningen als een school, sporthal en een supermarkt. Er wordt daarnaast extra geïnvesteerd in en om het gebied. Deze extra investeringen zorgen voor een enorme kwaliteitsimpuls voor het landschap en laten zien dat een ontwikkeling met wonen in datzelfde landschap hand in hand gaan en elkaar zelfs kunnen versterken

Samenvattend worden de volgende uitgangspunten (niet limitatief) in De Lange Weeren gehanteerd:

- 1160 woningen → 1/3^{e} sociale huur, 1/3^{e} betaalbaar en 1/3^{e} vrij
- Duurzame mobiliteit op basis van de vijf thema's van het smart mobility wiel
- Eigen parkeernormen die aansluiten bij de behoeften van de bewoners en bezoekers
- Fijnmazig netwerk van wandelpaden en trottoirs, op vier plekken verbonden met de Blokgouw
- Goed ontsloten fietspaden welke ook in verbinding staan met de regionale paden
- Goede verbinding met Volendam en de regio door middel van een busverbinding en auto ontsluiting
- 70 meter van gevel tot gevel afstand tot de Blokgouw
- Afstand tot provinciale weg N247 is ca. 250 meter
- Wateroverlast voorkomen bij T10, T100 en T1000 situatie

- Het oplossen van de integrale waterbergingsopgave van minimaal 150.000 m³
- Meer groen dan gemiddeld; toepassen van de 3-30-300 regel
- Green Deal Houtbouw MRA: minimaal 20% houtbouw
- Ruimte voor warmtenet of individueel warmtesysteem
- Ruimte voor een supermarkt ca. 1300 m2 wvo
- Maatschappelijke voorzieningen, zoals een school, sporthal, ontmoetingsruimte en huisarts

2. ***Te besluiten om het Beeldkwaliteitsplan opgenomen in het ontwikkelkader De Lange Weeren voorlopig vast te stellen***

Het beeldkwaliteitsplan – en het nog op te stellen omgevingsplan - vormen straks de leidraad voor de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking. De definitieve uitwerking en verkaveling van de woonvelden zal pas plaats vinden als er ontwikkeld gaat worden. Per woonveld kan hier enkele jaren tussen zitten. De tijd die dan verstrijkt kan bepalend zijn voor de programmatische keuzes die op dat moment gemaakt worden. Dit beeldkwaliteitsplan biedt voldoende zekerheid voor de kwaliteit en tevens voldoende zekerheid voor programmatische keuzes. Fundamentele uitgangspunten zijn vastgelegd in dit plan. Dit beeldkwaliteitsplan is het instrument om de gewenste samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte vast te leggen. Daarnaast biedt het de handvaten voor het toetsingskader voor de verdere uitwerking van de architectuur en de inrichting van de buitenruimte.

Het beeldkwaliteitsplan stelt u voorlopig vast. Aan de hand van het beeldkwaliteitsplan worden welstandscriteria opgesteld welke opgenomen dienen te worden in het omgevingsplan. Hierover moet afstemming plaatsvinden met de Gemeentelijke adviescommissie fysieke leefomgeving E-V (welstand). Om richting te geven aan het gesprek met de adviescommissie stellen wij voor dat u het beeldkwaliteitsplan voorlopig vaststelt. De welstandscriteria i.c.m. het beeldkwaliteitsplan stelt u definitief vast bij de vaststelling van het omgevingsplan.

3. ***Te besluiten om uit de bestemde reserve grondexploitatie een bedrag van € 2,1 miljoen over te boeken naar de nieuw te vormen bestemde reserve ter dekking van de eigenbijdrage voor de Woningbouwimpuls subsidie, waarbij het bedrag van € 2,1 miljoen naar verwachting het maximale bedrag is wat namens de gemeente bijgedragen wordt aan de ontwikkeling van De Lange Weeren.***

Zoals u al vernomen heeft is de Woningbouwimpuls subsidie (WBI) toegewezen. We ontvangen € 6,3 miljoen subsidie van het Rijk om te kunnen investeren in De Lange Weeren. Het geld gaat worden ingezet om publieke investeringen, die voor woningbouw noodzakelijk zijn, te bekostigen. Het gaat daarbij om investeringen in de openbare ruimte, zoals wegen, water en groen. Deze subsidie bevordert daarmee de betaalbaarheid van twee derde van de woningen (huur en koop) die zullen worden gerealiseerd. De WBI betreft een cofinanciering van 50%. Dit betekent dat de andere helft, ook € 6,3 miljoen, bekostigd dient te worden door de gemeente zelf en/of andere overheden. Voor € 2,1 miljoen vragen we u om uit de bestemde reserve grondexploitatie een bedrag van € 2,1 miljoen over te boeken naar de nieuw te vormen bestemde reserve Lange Weeren. Het bedrag van € 2,1 miljoen betreft naar verwachting het maximale bedrag wat namens de gemeente bijgedragen wordt aan de ontwikkeling van De Lange Weeren. Voor het resterende bedrag vragen we overige subsidies aan.

Kanttekeningen en alternatieven

Kanttekening 1: 70 meter van gevel tot gevel

U wordt voorgesteld om het ontwikkelkader vast te stellen. Hierin staat opgenomen dat een vrijwaringszone wordt gehanteerd van 70 meter van gevel tot gevel tot de naastgelegen wijk de

Blokgouw. Een deel van de direct aanwonenden en de Stichting Gezond Leefklimaat Lange Weeren (SGLLW) is het niet eens met deze afstand. Zij zien graag een afstand van minimaal 100 meter. Nu dit niet in het plan is opgenomen is de verwachting dat zij hiertegen in beroep gaan bij het Omgevingsplan. Een alternatief is, is dat uw gemeenteraad besluit om mee te gaan in de wens van de bewoners en de SGLLW. Wij hebben in beeld gebracht welke gevolgen dit heeft voor het plan.

Bij de ontwikkeling van De Lange Weeren wordt bijzondere aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing in het landschap. De kenmerkende verkaveling en waterhuishouding dienen als uitgangspunt en belangrijke zichtlijnen worden zo veel mogelijk in het plan opgenomen. De basis voor het ontwerp van het polderlandschap is het creëren van een integraal ontwerp voor De Lange Weeren waarin het bestaande slotenpatroon wordt gewaarborgd. Op het moment dat wij de zone verbreden met 30 meter heeft dit allereerst tot gevolg dat er over de hele breedte van de zone woningen komen te vervallen. Omdat wij de bestaande slotenpatronen moeten waarborgen, is het plan, de bebouwing en de breedte van de verkaveling gebaseerd op de ‘weeren’. De eerste ‘weeren’ is ca. 65 meter breed, hierna volgt een sloot en daarna begint de volgende weeren. Door het verbreden van de zone met 30 meter, blijft er ca. 35 meter van de eerste weeren over. Met inachtneming van het bestaande slotenpatroon, is dit onvoldoende ruimte om woningen, incl. tuinen, infrastructuur en andere openbare voorzieningen te realiseren. Deze hele weeren wordt dan ook automatisch openbaar gebied. Hiermee wordt de zone tussen de nieuwe en de bestaande wijk geen 100 meter, maar 135 meter. Er gaan hierdoor ca. 160 woningen verloren, wat grote gevolgen heeft voor de financiële haalbaarheid van het plan. Deze woningen kunnen immers niet elders in het plan worden gerealiseerd. Wij adviseren dan ook om vast te houden aan een afstand van 70 meter van gevel tot gevel.

Kanttekening 2: Mobiliteit
Zoals in de brief van de provincie van februari 2024 valt te lezen was de ambitie duurzame mobiliteit onvoldoende in het Plan De Lange Weeren verwerkt. Op aanraden van de provincie hebben wij daarom een mobiliteitsprogramma van eisen (MPvE) op laten stellen door Goudappel, welke het ontwikkelkader verder heeft aangevuld. In het MPvE zijn maatregelen opgenomen waardoor de wijk minder afhankelijk is van de auto en daarmee minder druk legt op het regionale wegennet. Hoewel het minder druk legt op het wegennet dan wanneer je geen maatregelen neemt, neemt de druk altijd toe wanneer 1160 woningen worden gerealiseerd. Inmiddels is duidelijk dat de provincie zich ambtelijk op het standpunt stelt dat de N247 overbelast is en dat elke extra woning in de regio Waterland er één teveel is. Dit betekent dat wanneer De Lange Weeren gerealiseerd is, dat we mogelijk meer in de file staan op de N247. Alternatief is om De Lange Weeren niet te realiseren of minder woningen. Gelet op de woningnood en de financiële haalbaarheid adviseren wij dat niet te doen en vast te houden aan het aantal van 1160 woningen.

Kanttekening 3: Ontgrenzing BPL/BL
De Lange Weeren is gelegen binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) (bij de herziening van de omgevingsverordening Beschermd Landschap (BL). Om woningbouw planologisch mogelijk te maken, dient de provincie De Lange Weeren van het BPL/BL te ontgrenzen. Daarom vragen wij u te beslissen om het Ontwikkelkader vast te stellen en deze toe te sturen naar Gedeputeerde Staten. Aan

Gedeputeerde Staten wordt door de gemeente het verzoek gedaan om De Lange Weeren te ontgrenzen. Ambtelijk zijn we hierover reeds in gesprek met de provincie. Echter bestaat de kans dat Gedeputeerde Staten negatief besluiten. Wij vertrouwen erop dat Gedeputeerde Staten positief besluiten. De ontgrenzing moet geformaliseerd zijn voordat het omgevingsplan wordt vastgesteld. Hiervoor zijn geen alternatieven te benoemen. Dit betreft echter wel een kanttekening/risico waar u zich van bewust moet zijn.

Kanttekening 4: Eigen bijdrage WBI subsidie
Voor de WBI subsidie stellen wij voor dat u beslist om uit de bestemde reserve grondexploitatie een bedrag van € 2,1 miljoen over te boeken naar de nieuw te vormen bestemde reserve Lange Weeren. Dit betekent dat er nog € 4,2 miljoen aan overige subsidie binnengehaald moeten worden. Wij schatten in dat dit haalbaar is, maar kans bestaat dat dit bedrag lager uitvalt of dat we helemaal geen subsidies ontvangen. Dat betekent dat enkel de eigen bijdrage van € 2,1 miljoen vanuit de gemeente niet voldoende is. Alternatief is dan dat u de eigen bijdrage verhoogt tot € 6,3 miljoen of dat besloten wordt om (deels) af te zien van de WBI subsidie. Mocht deze situatie zich voordoen dan leggen wij dit ter besluitvorming aan u voor.

Kanttekening 5: beheer extra kwaliteit
In De Lange Weeren investeren in extra kwaliteit op het gebied van natuur, landschap en recreatie. Ook in het beeldkwaliteitsplan is een hoogwaardige kwaliteit opgenomen. Dit brengt extra kosten met zich mee in relatie tot het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Op dit moment kunnen wij de exacte kosten die hiermee gemoeid zijn nog niet in beeld brengen. Deze worden in beeld gebracht als er een definitief ontwerp voor de openbare ruimte is opgesteld. Naar verwachting zal in 2026 het eerste deelplan zijn uitgewerkt naar een definitief ontwerp en worden de extra beheer en onderhoudskosten in beeld gebracht. Extra woningbouw leidt ook tot extra inkomsten uit OZB en andere gemeentelijke belastingen. Zowel de baten als de lasten van deze nieuwe wijk worden te zijner tijd in de begroting opgenomen.

Financiële middelen en effecten begroting
Het plangebied is in eigendom bij de ontwikkelende partijen. Daarmee komt de ontwikkeling van De Lange Weeren voor rekening en risico van de ontwikkelaars. Het voorliggend plan is echter opgesteld onder regie van de gemeente zoals gevraagd door de gemeenteraad. Hiervoor is in totaal een exploitatiebudget beschikbaar gesteld van € 1.251.000. De gemeente is wettelijk verplicht om tot kostenverhaal over te gaan. De kosten voor ambtelijke en bestuurlijke behandeling alsmede het tot stand komen van het omgevingsplan met bijbehorende onderzoeken en daaruit voortvloeiende werkzaamheden en maatregelen worden dus in beginsel gedekt door de (nog op te stellen) overeenkomst(en) met de ontwikkelende partijen. Met de ontwikkelende partijen wordt besproken en besloten in welke samenwerkingsvorm de uitwerking van het ontwikkelkader verder tot stand komt. Mocht met één of beide ontwikkelaars geen overeenkomst tot stand kunnen komen, dan worden er conform de Omgevingswet kostenverhaalsregels opgenomen in het Omgevingsplan om de kosten te verhalen.

Aan u wordt gevraagd om uit de bestemde reserve grondexploitatie een bedrag van € 2,1 miljoen over te boeken naar de nieuw te vormen bestemde reserve ter dekking van de eigenbijdrage voor de Woningbouwimpuls subsidie. De vorming van de nieuwe reserve heeft geen gevolgen voor het begrotingssaldo. Wanneer duidelijk is waar de Woningbouwimpuls subsidie exact voor ingezet gaat worden, wordt pas een krediet bij uw raad aangevraagd. De vorming van een aparte reserve is immers alleen bedoeld om duidelijk te maken dat dit gedeelte van ons eigen vermogen al een bestemming heeft. Het dient ter dekking van uitgaven die wij nog moeten maken. Voor deze uitgaven zal uw raad nog akkoord moeten gegeven. Voor de volledigheid merken wij op dat het bedrag van € 2,1 miljoen naar verwachting het maximale bedrag is wat namens de gemeente bijgedragen wordt aan de ontwikkeling van De Lange Weeren.

Uitvoering of vervolgproces
De Lange Weeren maakt deel uit van het bestuurlijk akkoord uit 2011 (“Pilot Waterland”) waarin gemeenten in Zaanstreek-Waterland (met uitzondering van Zaanstad en Purmerend) en stadsdeel Amsterdam-Noord, in de toenmalige rijksbufferzone woningbouw mochten realiseren tegen een extra investering in een fonds die voor natuur, landschappelijke en recreatieve doeleinden gereserveerd zou worden. De bufferzone bestaat inmiddels niet meer. Eind 2019 bood de provincie Noord-Holland ruimte om in de geest van het bestuursakkoord een alternatief plan in te dienen. Voorliggend ontwikkelkader is onzes inziens een meer dan waardig alternatief op het bestuursakkoord. In het plan wordt een extra investering in het plan zelf gelegd ten behoeve van extra kwaliteit voor natuur, landschap en recreatie, welke aansluit bij de uitgangspunten van het bestuursakkoord. Nadat u een besluit heeft genomen, wordt het ontwikkelkader dan ook voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland en hen verzocht om De Lange Weeren van het BPL c.q. BL te ontgrenzen. Parallel hieraan gaan wij de planologische procedure opstarten. Het doel is, hoewel ambitieus, om het ontwerp omgevingsplan nog voor het einde van 2024 ter inzage te leggen. Voor het einde van 2024 spreekt Gedeputeerde Staten hun reactie uit op De Lange Weeren en het voornemen tot ontgrenzen. De daadwerkelijke ontgrenzing door Gedeputeerde Staten vindt plaats voor de vaststelling van het omgevingsplan. Het vaststellen van het omgevingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Naar verwachting wordt dit nog voor de zomervakantie van 2025 aan u ter besluitvorming voorgelegd.

Voor wat betreft het beeldkwaliteitsplan stelt u deze nu voorlopig vast. Hierna vindt overleg plaats met de Gemeentelijke adviescommissie fysieke leefomgeving E-V (welstand) en worden ook welstandscriteria opgesteld. Deze criteria i.c.m. het beeldkwaliteitsplan stelt u definitief vast bij de vaststelling van het omgevingsplan.

Op basis van het Ontwikkelkader De Lange Weeren wordt het Technisch Programma van Eisen opgesteld (TPvE). Het TPvE omvat alle technische uitgangspunten voor de realisatie van de inrichting van het openbaar gebied. Samen met het Ontwikkelkader De Lange Weeren dient dit document als input voor de ontwerpende partijen. Het TPvE vertaalt de visie en ambities uit het ontwikkelkader naar (functioneel) technische uitgangspunten en prestatie-eisen voor het openbaar gebied.

Op basis van de herziene Huisvestingswet kunnen gemeenten per 1 januari 2024 bij de uitgifte van huisvestingsvergunningen vaker voorrang geven aan personen die maatschappelijke of economische binding hebben met de gemeente. Gemeenten konden eerder al 50% van de beschikbare huurwoningen toewijzen op basis van de economische of maatschappelijke binding. Binnen die 50% mocht maximaal 25% worden toegewezen aan mensen met een lokale binding. Volgens de nieuwe Huisvestingswet mogen gemeenten voor de gehele 50% bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding. Deze wijzigingen geven de

gemeente Edam-Volendam meer ruimte om specifieke doelgroepen, o.a. eigen inwoners, te ondersteunen bij het vinden van een betaalbare huurwoning of nieuwbouw koopwoning. Gemeenten krijgen namelijk in de herziene Huisvestingswet ook de mogelijkheid om voor het bewonen van nieuwbouw koopwoningen met een koopprijs van ten hoogste € 390.000 (prijspeil 2024) een huisvestingsvergunning te eisen. Een huisvestingsvergunning is op dit moment een vergunning om in een (goedkope) huurwoning te mogen wonen. De eis voor het hebben van een huisvestingsvergunning dient de gemeente te regelen in de Huisvestingsverordening. De wijziging van de Huisvestingsverordening wordt dit jaar aan u ter besluitvorming voorgelegd. Deze wijziging in de Huisvestingsverordening helpt om een substantieel deel van de woningen in De Lange Weeren te kunnen toewijzen aan eigen ingezetenen.

Voor de volledigheid merken wij op dat het college voornemens is om alle publiekrechtelijke bevoegdheden die aan de gemeente bij wet zijn toebedeeld in te zetten, zodat over kan worden gegaan tot ontwikkeling van deze nieuwe woonwijk in De Lange Weeren. Indien dit een bevoegdheid betreft van de gemeenteraad dan zal dit ter besluitvorming worden voorgelegd aan uw raad. Indien dit een bevoegdheid van het college betreft dan wordt u hier uiteraard over geïnformeerd.

Participatie en communicatie

Voorafgaand aan het voorgenomen besluit

Bewoners en geïnteresseerden

Nadat de gemeenteraad op 14 september 2023 een positieve zienswijze heeft uitgesproken over het Plan De Lange Weeren, is er allereerst een enquête online gezet. Deze stond in november en december 2023 open. Totaal is de enquête 591 keer ingevuld. De uitkomsten van de enquête vindt u in de bijlage.

Op 13 november 2023 hebben we een algemene inloopbijeenkomst georganiseerd. Ongeveer 180 belangstellenden waren aanwezig. Zij konden op panelen de plannen bekijken en in gesprek gaan met vertegenwoordigers van de gemeente en het stedenbouwkundig bureau. Met ‘geeltjes’ konden zij vervolgens reageren op de plannen. Het verslag van de inloopbijeenkomst vindt u in de bijlage.

Voor de direct aanwonenden van De Lange Weeren hebben we een apart proces doorlopen. Op 8 november 2023 hebben we een eerste bijeenkomst georganiseerd. Deze bijeenkomst bestond uit twee delen: een plenaire presentatie en daarna een informatiemarkt. 32 bewoners waren op de bijeenkomst aanwezig. Daarnaast konden bewoners zich opgeven voor de werkgroep ‘Bufferzone Blokgouw-De Lange Weeren’. In deze werkgroep zijn we met bewoners in twee sessies (januari, april) in gesprek gegaan over het ontwerp voor de inrichting van de 70 meter brede zone tussen de Blokgouw en de nieuwe wijk. Twintig personen hebben zich aangemeld voor de werkgroep. Uiteindelijk is met deze werkgroep overeenstemming bereikt over de inrichting van de zone. Het idee was om een eiland in deze zone te realiseren vanwege het waterpeilverschil tussen de Blokgouw en De Lange Weeren. De bewoners wilden liever geen eiland. In overleg met het HHNK, adviesbureau Nelen & Schuurmans en stedenbouwkundigbureau B+B zijn we uiteindelijk tot een ontwerp gekomen waar het eiland niet nodig is. We zijn daarmee volledig tegemoet gekomen aan de wensen van de bewoners. Waar (een deel van) de bewoners het nog niet mee eens zijn, is de afstand van 70 meter van gevel tot gevel. Zij zien deze afstand graag breder. Hier is geen gehoor aan gegeven omdat daarmee ca. 160 woningen verloren gaan die elders in het plan geen plek kunnen krijgen. De verslagen van de sessies in november 2023, januari en april 2024 met de direct aanwonenden vindt u in de bijlage.

Om de cirkel van participatie rond te maken, wordt er op 8 juli 2024 nog een laatste algemene inloopbijeenkomst georganiseerd. Belangstellenden kunnen op panelen de plannen bekijken en in gesprek gaan met vertegenwoordigers van de gemeente en het stedenbouwkundig bureau.

Ketenpartners
Gedurende de planvorming heeft afstemming plaatsgevonden met het HHNK, de provincie Noord-Holland, de Vervoersregio, de VRZW en de woningcorporaties.

Ontwikkelaars
BPD|Bouwfonds Gebiedsontwikkeling is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwikkelkader. Zo hebben zij o.a. deelgenomen aan de verschillende ontwerpteam overleggen tussen de gemeente en het stedenbouwkundig bureau. Ook op andere onderwerpen was hun betrokkenheid en wil om mee te denken groot. Zij zijn blij met de voortvarendheid waarmee dit dossier wordt opgepakt en gaan graag een duurzame samenwerking met de gemeente aan voor het vervolg.

Vanwege het besluit van de gemeenteraad om het ontwikkelkader niet vast te stellen, heeft de Scholtens Groep (hierna: Scholtens) zijn teleurstelling richting de gemeente uitgesproken. Scholtens heeft in het beginproces deelgenomen aan de verschillende overleggen, maar heeft zich uiteindelijk op het standpunt gesteld dat het toen voorliggende plan financieel niet haalbaar zou zijn. Ondanks herhaaldelijke verzoeken vanuit onze kant, zijn zij vanaf dat moment niet meer betrokken geweest bij de verdere planvorming. Na de positieve reactie van de provincie op het plan in februari en de toekenning van de Woningbouwimpuls in april, zijn de gesprekken weer opgestart.

Na het voorgenomen besluit
Wanneer u besluit het ontwikkelkader vast te stellen wordt er een persbericht geplaatst in de NiVo en de Stadskrant, op onze website en op sociale media om alle inwoners in de gemeente Edam-Volendam op de hoogte te stellen. Ook alle (samenwerkings)partners worden op de hoogte gebracht.

Rapportage en evaluatie
Naast de rapportage welke uw raad twee jaarlijks van het college ontvangt, blijft het college graag met de gemeenteraad in gesprek op de wijze zoals deze afgelopen periode ook heeft plaatsgevonden. Zoals wij ook in onze brief van 30 april jl. hebben aangegeven waarderen wij het dat wij de afgelopen twee jaar frequent met elkaar hebben kunnen bijpraten, om u op de hoogte te houden van alle stappen die we gezet hebben en nog te zetten hebben. Wij hebben dat ervaren als een prettige manier om met elkaar van gedachten te wisselen. Wij zetten deze manier van samenwerken dan ook voor het vervolgproces graag voort.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten
Voor De Lange Weeren zijn de afgelopen jaren verschillende plannen opgesteld. Er is een plan door één ontwikkelaar uitgewerkt in een ontwikkelkader, de gemeente heeft een totaalvisie opgesteld en de andere ontwikkelaar heeft eveneens een eigen visie opgesteld. Uiteindelijk zijn vóór de gemeenteraadsverkiezingen (maart 2022) de diverse documenten niet vastgesteld door uw raad. U heeft in meerderheid aangegeven dat zij onder gemeentelijke regie een integraal plan wil opstellen voor het totale gebied. Na de coalitievorming en installatie van het nieuwe college in juni 2022, is gestart met het opstellen van dit eigen integrale plan voor De Lange Weeren. Deze versie van het plan is eind 2022 voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkelingen (ARO) en na uw goedkeuring op 15 december 2022 ook aan de provincie Noord-Holland. Om dit plan als een goed alternatief voor het bestuursakkoord te kunnen beschouwen, was een ruimtelijke verdiepingsslag noodzakelijk. In 2023 heeft bureau B+B i.s.m. René Kuiken Urbanism in opdracht van de gemeente en in samenwerking met

betrokken partijen deze verdiepingsslag gemaakt. Op 14 september 2023 van dat jaar heeft uw raad een positieve zienswijze op het plan afgegeven.
Zie https://edamvolendam.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/5ed1e9a5-153b-46c0-a048-5bf31fb0e953

Bijlagen

1. Ontwikkelkader De Lange Weeren
2. Mobiliteitsprogramma van Eisen
3. Participatieverslagen
4. Uitkomsten enquête
5. Aanbiedingsbrief provincie Noord-Holland

Edam-Volendam, d.d. 11 juli 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,	de burgemeester,
H. van der Woude	L.J. Sievers.