Raadsvergadering d.d. 20 mei 2021

Voorstelnummer 48-2021
Agendanummer 4b
Zaaknummer Z21095067
Onderwerp: Raadsvoorstel ontwikkelkader De Lange Weeren
Portefeuillehouder: Wethouders Rijkenberg & Schütt

Aan de raad.

Gevraagde beslissing

1. In te stemmen met het ontwikkelkader De Lange Weeren, *"wonen in het landschap"* en deze vrij te geven voor de inspraak
2. In te stemmen het ontwikkelkader De Lange Weeren, *"wonen in het landschap"* als het volwaardige alternatieve plan in te dienen bij de Provincie Noord Holland middels bijgaande brief

Samenvatting

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.

Het voorliggende ontwikkelkader 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. Het ontwikkelkader geeft invulling aan de doelen en ambities die zijn vastgelegd in de totaalvisie De Lange Weeren (separaat besluit). Het ontwikkelkader legt de kaders vast die voor de verdere uitwerking dienen als toetsingskader.

De beleidsanalyse en samenspraak met gemeente, provincie en waterschap hebben geleid tot het formuleren van zeven opgaven voor de nieuwe wijk:(1) de wateropgave, (2) de mobiliteitsopgave, (3) recreatieve ontsluiting, (4) zorgvuldige landschappelijke inpassing, (5) de duurzaamheidsopgave, (6) het leveren van een integrale kwaliteitsimpuls aan de omgeving en (7) de woningbouwopgave. In het ontwikkelkader zijn deze verder uitgewerkt.

Algemene gevolgen, belangenafweging, context en maatschappelijke meerwaarde

Begin 2011 heeft de gemeente Edam Volendam het bestuursakkoord Pilot Waterland ondertekend. Het bestuursakkoord heeft tot doel om te komen tot ontwikkeling van de toen nog rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend.

In 2017 heeft de gemeenteraad kaders vastgesteld voor het ontwikkelen van De Lange Weeren en is een intentieovereenkomst gesloten met Scholtens Projecten II om de haalbaarheid te onderzoeken of en hoe De Lange Weeren tot ontwikkeling kan komen.

Eind 2019 biedt de Provincie Noord Holland ruimte door in de geest van het bestuursakkoord te willen handelen en vraagt een alternatief plan, "an offer we can't refuse".

©ev 2020

Begin 2020 heeft Scholtens Projecten II de benodigde gronden voor de 3e ontsluitingsweg aan de gemeente verkocht. Een belangrijk struikelblok in de samenwerking tussen Scholtens en de gemeente is hiermee weggenomen. Partijen hebben daarna de ontwikkeling van de Lange Weeren met hernieuwde energie opgepakt.

Gemeente en Scholtens stappen begin 2002 in een MGA (Mutual Gain Approach) proces met overige gemeenten, Hoogheemraadschap en Provincie.
Het MGA proces leidt tot een visie op het grondgebied van Scholtens (opgesteld door Scholtens) die met Provincie is gedeeld. Provincie zegt op 26 augustus 2020 medewerking toe om tot uitwerking van de visie te komen naar een haalbaar woningbouwplan. In september 2020 wordt de visie van Scholtens positief ontvangen in PRIP en ARO (adviesorganen Provincie). In december 2020 start Scholtens het participatietraject en werkt in samenwerking met de gemeente de visie verder uit naar een ontwikkelkader.

Het ontwikkelkader die voor u ligt geeft invulling aan de doelen en ambities die zijn vastgelegd in de totaalvisie De Lange Weeren (separaat B&W besluit). Het ontwikkelkader legt de kaders vast die voor de verdere uitwerking dienen als toetsingskader.

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 beleidsanalyse en samenspraak met gemeente, provincie en waterschap hebben geleid tot het formuleren van zeven opgaven voor de nieuwe wijk:(1) de wateropgave, (2) de mobiliteitsopgave, (3) recreatieve ontsluiting, (4) zorgvuldige landschappelijke inpassing, (5) de duurzaamheidsopgave, (6) het leveren van een integrale kwaliteitsimpuls aan de omgeving en (7) de woningbouwopgave.

Financiële aspecten
Het ontwikkelkader is opgesteld door Scholtens voor rekening van Scholtens. De uren van de gemeente voor het toetsen van het document en het faciliteren van de ontwikkeling zijn ook voor rekening van Scholtens. Er wordt sinds 1 januari 2020 afgerekend op basis van werkelijk gemaakte kosten. Dit is ook zo overeengekomen in de in december gesloten herziene intentieovereenkomst.

Het uitgangspunt voor de gemeente is dat rekening en risico van deze ontwikkeling bij de ontwikkelaar liggen. De gemeente start na het instemmen van de gemeenteraad met het ontwikkelkader, met het opstellen van een anterieure overeenkomst om juridische en financiële afspraken te borgen.

De Provincie wil een onderbouwing bij het ontwikkelkader ontvangen waarin is aangetoond dat er voor 7,4 miljoen extra geïnvesteerd wordt bovenop een reguliere gebiedsontwikkeling. Deze onderbouwing is toegevoegd aan het ontwikkelkader.

Personele aspecten

©ev 2020

De benodigde uren van de interne organisatie zijn begroot en ingepland bij de diverse afdelingen. De kosten van deze uren worden conform de WRO doorbelast aan de ontwikkelaar.

Risico's

Met het in beeld brengen van onderstaande risico's wordt geacht dat de raadsvragen omtrent risico's voor deze fase zijn beantwoord.

- Indien de gemeenteraad besluit om niet in te stemmen met het ontwikkelkader, wordt er geen plan ingediend bij de Provincie. De kans om woningbouw te realiseren op korte termijn is dan verkeken. 600 woningen die we keihard nodig hebben, worden niet gerealiseerd. Het gevolg is dat de wachttijden en wachtlijsten verder oplopen en dat de huizenprijzen verder blijven stijgen.
- Indien de gemeenteraad besluit om niet in te stemmen is het noodzaak dat zij motiveert waarom het ontwikkelingskader niet in het gemeentelijk beleid past en op grond van welke ruimtelijke tegenargumenten zij het als haar verantwoordelijkheid ziet om niet over te gaan tot instemmen met het ontwikkelingskader. Indien dit niet goed gemotiveerd kan worden, is het niet ondenkbaar dat Scholtens navolging eist van de overeenkomst.
- In de intentieovereenkomst met Scholtens is afgesproken dat de gemeente een haalbaarheidsonderzoek uitvoert op het ontwikkelkader. Voor het ruimtelijke deel is dat nu uitgevoerd. Echter hebben we dit voor het juridische en financiële deel nog niet kunnen uitvoeren. De focus heeft de afgelopen maanden, vanwege de deadline, vooral gelegen op het ruimtelijk deel. Om die reden kan nog niet geconcludeerd worden dat de ontwikkeling haalbaar is in relatie tot hetgeen in de intentieovereenkomst is overeengekomen. Het juridische en financiële deel krijgt zijn beslag in de anterieure overeenkomst. Zodra de gemeenteraad instemt met het ontwikkelkader worden de onderhandelingen hiertoe (binnen de vastgestelde kaders) opgestart. Indien partijen hier niet uitkomen is het risico dat de Lange Weeren alsnog niet tot ontwikkeling komt.
- De Provincie Noord-Holland beoordeelt dat het plan, ondanks alle inspanningen, niet voldoet aan de voorwaarden van het bestuursakkoord en/of de ruimte die door de gedeputeerde geboden is. Het gevolg is dat de kans om woningbouw te realiseren op korte termijn is verkeken, tenzij de gemeente de gelegenheid krijgt om bijvoorbeeld tijdens de zienswijzen periode onderdelen aan te passen.
- De Provincie Noord-Holland beoordeelt dat het plan voldoet aan de voorwaarden van het bestuursakkoord, maar de besluitvorming om tot de benodigde wijziging van het bestuursakkoord te komen lukt niet. Het gevolg is dat de kans om woningbouw te realiseren op korte termijn is verkeken.
- In het bestuursakkoord staat een bedrag per woning opgenomen van € 10.000 euro per woning die geïnvesteerd moet worden in groen, duurzaamheid, ecologie, recreatie etc. Ook staat in het bestuursakkoord een maximaal bedrag voor alle ontwikkelingen benoemd. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de bijdrage voor de Lange Weeren ook gemaximeerd is op € 7,4 miljoen, aangezien in het bestuursakkoord over 740 woningen gesproken wordt. De kans is aanwezig dat de Provincie vasthoudt aan de € 10.000 euro per woning.

Gevolgde procedure

Scholtens heeft verschillende participatieavonden georganiseerd om omwonenden en woningzoekenden te betrekken bij het opstellen van het ontwikkelkader. De gemeente heeft het ontwikkelkader getoetst aan de totaalvisie voor De Lange Weeren. Daarbij zijn vakspecialisten van de diverse afdelingen betrokken.

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

©ev 2020

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 het ontwikkelkader bij de Provincie Noord-Holland ingediend ter beoordeling.
De Provincie beoordeelt of het plan voldoet aan de voorwaarden van het bestuursakkoord over de Pilot Waterlands wonen. Woningbouw is nu niet mogelijk in De Lange Weeren. De Provincie heeft ruimte gegeven om met een alternatief plan te komen waarbij de afdracht aantoonbaar in en om het plangebied geïnvesteerd mag worden.

In de periode dat de stukken ter visie liggen, is er ruimte om nog in gesprek te gaan met de Provincie over het alternatieve plan (ontwikkelingskader deel Scholtens) en om eventueel in gezamenlijk overleg nog wijzigingen (ook met betrekking tot de zienswijzen) door te kunnen voeren voordat de formele besluitvorming richting GS, PS en gemeenteraad wordt gestart.

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

Bijlagen
- Ontwikkelkader De Lange Weeren, *"wonen in het landschap"*
  Bijlagen bij ontwikkelkader:
  - Memo wateranalyse Lange Weeren
  - Notitie Mobiliteitsconcept
  - Onderbouwing extra investeringen (3 bijlagen)
  - Notitie toelichting verkeersmodelstudie aansluiting Zeddeweg
  - Participatierapport woningbouwontwikkeling De Lange Weeren
- Brief aan de Provincie

Edam-Volendam, d.d. 26 april 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

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

©ev 2020