www.stichtingbehoudwaterland.nl

Aan de leden van de gemeenteraad
van Edam-Volendam

Betreft: Raadsvergadering 20 mei over De Lange Weeren

Broek in Waterland, 17 mei 2021

Geachte dames en heren,

In de gemeenteraadsvergadering van 20 mei staan de Totaalvisie en het Ontwikkelkader van De Lange Weeren geagendeerd onder punt 4. U wordt gevraagd in te stemmen met beide teksten. De Stichting Behoud Waterland (SBW) is het niet eens met de visie en vindt de stukken ernstig tekortschieten en zij roept u dan ook op niet met de voorliggende stukken in te stemmen. Hieronder informeren wij u over de bedenkingen van de SBW.

De Lange Weeren is géén bouwlocatie
Het college van burgemeester en wethouders vat in de Raadsvoordracht zijn visie op de Lange Weeren kernachtig samen: 'De Lange Weeren is een uitbreidingslocatie voor woningbouw in Volendam.' Het visiestuk gaat vooral over hoe en onder welke voorwaarden de Lange Weeren bebouwd kan worden.
De SBW heeft een andere visie. Voor de stichting is de Lange Weeren een landschap met waardevolle kwaliteiten. Om die reden hoorde de Lange Weeren indertijd tot de Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend en is zij tegenwoordig onderdeel van het Bijzondere Provinciale Landschap (BPL) Waterland. De provincie beschrijft in haar Provinciale Omgevingsverordening als kernkwaliteiten van BPL Waterland onder meer: de historische (onregelmatige) strokenverkaveling van de veenweidepolders; de waardevolle openheid, ruimtebeleving en vergezichten; en het belang van het gebied als habitat voor weidevogels.
Twee tegenover elkaar staande visies. Voor het college is de Lange Weeren een braakliggend terrein waarop huizen gebouwd kunnen worden en voor de SBW is de Lange Weeren een waardevol groengebied waarvan de kwaliteiten gekoesterd en verder ontwikkeld moeten worden.
De SBW verzoekt u, leden van de raad, afstand te nemen van de beperkte bouwvisie van het college, maar daarentegen de groene waarden van de Lange Weeren voorop te stellen.

Onduidelijkheden over woningbouwbehoeftecijfers
De gemeente schrijft dat de kern Volendam in de periode 2020-2030 een woningbehoefte heeft van 940 woningen en in de periode 2030-2040 van nog eens 550. De SBW vindt deze woningbehoeftecijfers volstrekt niet overtuigend.

- Volgens de gemeentelijke Woonvisie, die de gemeenteraad in april 2017 heeft vastgesteld, is de woningbehoefte van 2020-2030 voor de hele gemeente: 725 woningen (p.9). Volgens het bij de

vergaderstukken gevoegde rapport van Companen 'Woningmarktanalyses per kern' (april 2020) bedraagt de woningbehoefte echter 955 woningen (p.17). Dat is ruim 30% zo veel. Het rapport van Companen noch de gemeente geven een verklaring voor deze bijna verdubbeling van de behoefte in drie jaar.

- Companen geeft in haar rapport een verklaring voor de toekomstige woningbehoefte in de gemeente (p.16). Op termijn zal het bevolkingsaantal in de gemeente dalen omdat er meer mensen sterven dan geboren worden. Maar het aantal huishoudens blijft wel groeien omdat de gezinsverdunning doorgaat. Maar 'de belangrijkste verklaringsfactor' voor de blijvende groei van het aantal huishoudens is volgens Companen de migratie. Dat betekent dat meer dan de helft (?? - het rapport kwantificeert het effect van de migratie niet) van de door het college opgevoerde Volendamse woningbehoefte géén lokale Volendamse of zelfs gemeentelijke behoefte is, maar die van Purmerenders, Amsterdammers en andere woningzoekenden van buiten.
- Het college en Companen schatten de regionale vraag naar woningen in Volendam (de migratie dus) te hoog in. Volgens de Provinciale Prognose is de woningbehoefte van de gemeente Edam-Volendam in de periode 2020-2040 1.185 woningen. Dat is 32% lager dan de 1.735 waarvan het college uitgaat. Volgens Companen worden die prognoseverschillen verklaard (p.16) 'doordat de provinciale prognose ervan uitgaat dat een toenemende woningproductie in met name Amsterdam (en daarnaast andere steden) zal leiden tot minder verhuizen naar kleinere gemeenten in de regio.' Companen legt niet uit waarom zij het beter denkt te weten dan de provincie en de migratie uit Amsterdam hoger inschat.

De SBW stelt u, raadsleden, voor om het college nadere opheldering en onderbouwing te vragen bij de gepresenteerde cijfers over de woningbehoefte, voordat u op basis van de nu gegeven cijfers besluiten neemt.

Binnenstedelijke mogelijkheden niet serieus onderzocht

In zijn Raadsvoordracht schrijft het college dat tot 2030 'in het meest gunstige scenario' 'naar schatting 355 woningen' binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden (Totaalvisie, p. 6 en 7). Dat is 1/3 van de behoefte en de overige woningen moeten daarom in de Lange Weeren gebouwd worden. Het college geeft geen enkele onderbouwing voor dit getal van maximaal 355 binnenstedelijk. De SBW heeft hierover de volgende opmerkingen.

- Een onlogisch aspect van de collegeplannen is dat zij slechts uitgaan van Volendam, zowel wat betreft behoefte als oplossingsplek. Wat een beperkte benadering. De gemeente Edam-Volendam is toch niet voor niets één gemeente. Het kan toch niet zo zijn dat, volgens eenzelfde redenering, de woningbehoefte van Kwadijkers alleen in Kwadijk moet worden opgelost en die van Oosthuizers in Oosthuizen?
- De SBW vindt dat het college het getal van 'maximaal 355 binnenstedelijk' moet toelichten. Welke binnenstedelijke locaties heeft zij bij deze berekening bekekenen hoeveel woningen (en van welk type) heeft zij aan die locaties toegerekend? De SBW is ook erg benieuwd welke binnenstedelijke locaties het college níet in haar berekeningen heeft betrokken en waarom niet. Hoe staat het met het braakliggende Tase-terrein waarover u later in uw vergadering van 20 mei zult beslissen (om er voorlopig maar een parkeerplaats te maken)? En hoeveel woningen kunnen er volgens het college gebouwd worden op het bedrijventerrein Julianaweg, dat volgens de verkenningen die de gemeente laat uitvoeren naar de aanleg van een nieuw bedrijventerrein in de noordelijke Purmer, zal worden bestemd voor woningbouw als de bedrijven daar weg zijn?
- Al met al mist de SBW een samenhangende totaalvisie op de binnenstedelijke ambities m.b.t. nieuwbouw en verbouw van woningen voor het hele grondgebied van de gemeente Edam-Volendam. Het college zegt de voorkeur te geven aan binnenstedelijke oplossingen voor woningbouw boven nieuwe uitleglocaties. De SBW is het daarmee eens, maar zij mist een gemeentelijke visie en plan om dat concreet, inzichtelijk én waar te maken. Stel je voor dat de gemeente zijn ambtelijke en bestuurlijke capaciteit, creativiteit en geld zou concentreren op de realisering van binnenstedelijke oplossingen in plaats van uitleglocaties. De SBW is ervan

overtuigd dat daaruit een overtuigend plan kan komen en dan is aantasting en verstening van de Lange Weeren helemaal niet nodig.
- Als de gemeente wil bouwen in de Lange Weeren zal zij moeten voldoen aan de door het Rijk voorgeschreven Ladder van Duurzame Verstedelijking. Zij zal moeten aantonen dat de woningbehoefte niet binnenstedelijk vervuld kan worden.
- De SBW stelt u, gemeenteraadsleden, voor het college van b&w opdracht te geven een plan te maken om de gemeentelijke woningbehoefte geheel binnenstedelijk te realiseren. Pas als er zo'n ambitieus en serieus plan ligt en besproken is in de raad, kan er over de voorliggende stukken over de Lange Weeren besloten worden.

Plan in strijd met het Bestuursakkoord

Het Ontwikkelkader voor de Lange Weeren voldoet op twee cruciale punten niet aan de voorwaarden van het Bestuursakkoord Ontwikkelkader en zal derhalve niet door de Stuurgroep Pilot Waterland en de provincie Noord-Holland goedgekeurd kunnen worden. Het college is zich hiervan bewust, want in de Raadsvoordracht bij het Ontwikkelkader beschrijft hij het risico 'dat het plan, ondanks alle inspanningen, niet voldoet aan de voorwaarden van het bestuursakkoord en/of de ruimte die door de gedeputeerde geboden is.'

1) Te veel woningen

In artikel 4.2 van het Bestuursakkoord staat dat de gemeente Edam-Volendam 740 woningen kan bouwen op de locatie Lange Weeren. Het Ontwikkelkader (p.12) gaat echter uit van 940 woningen. Dat zijn 200 woningen meer dan afgesproken. Het Ontwikkelkader geeft geen enkele verklaring en uitleg voor deze voorgenomen schending van het Bestuursakkoord. In de Raadsvoordracht over de Totaalvisie wordt deze overschrijding door het college wel als risico benoemd: 'Het risico is dat er te veel woningen opgenomen zijn in de totaalvisie. [] Provincie heeft aangegeven dat mogelijk nog ruimte zit in de woningaantallen.'
Evident is dat het collegeplan te veel woningen bevat. Volstrekt onduidelijk is waarom de provincie ruimte zou moeten vinden voor hogere woningaantallen, aangezien de tekst van het Bestuursakkoord hierover glashelder is.

2) Onvoldoende financiële bijdrage aan groen en recreatie

In het Bestuursakkoord staat dat de ontwikkeling van de Lange Weeren 'per woning € 10.000 euro [moet] genereren om te kunnen investeren in groene en recreatieve waarden in de rijksbufferzone' (art.5.1). Deze financiële afdracht is bedoeld voor 'additionele groene en recreatieve waarden [], niet voor reeds voorziene activiteiten of om achterstallig onderhoud te plegen.' Een Kwaliteitsteam Waterland bestaande uit 'onafhankelijke deskundigen' (art.6) zal beoordelen of de besteding van de financiële afdracht voldoet aan de gestelde voorwaarden, zoals die zijn vastgelegd in de Visie, Ontwikkelingsstrategie en Uitvoeringsprogramma voor de Rijksbufferzone (art.5.6). Pas daarna kan de Stuurgroep een beslissing nemen.
Het college heeft een alternatief plan voor deze financiële afdrachtregeling bedacht. Dat plan voor extra groene voorzieningen in de wijk is door de projectontwikkelaar gemaakt en onderbouwd met een rapport van Stadskwadraat. Het is geen overtuigend plan. De als 'extra' opgevoerde investeringen zijn gewoon wettelijke verplichtingen (voorkómen van wateroverlast), horen bij de aanleg van een nieuwe woonwijk (zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving met groen) en/of volgen uit de voorwaarden die een gemeente gebruikelijk aan een ontwikkelaar stelt (zoals een goede verkeersontsluiting).
De SBW ziet uit naar het oordeel van de onafhankelijke deskundigen van het Kwaliteitsteam over dit alternatieve plan. De eerste vraag die een onafhankelijke deskundige zal stellen, is ongetwijfeld: waarom heeft u een plan gemaakt voor € 7,4 miljoen, terwijl u 940 woningen wil bouwen en 940 x € 10.000 is volgens iedereen die kan rekenen: € 9,4 miljoen.'
De SBW adviseert u, gemeenteraadsleden, op 20 mei de wethouders het hemd van het lijf te vragen waarom zij denken de voorwaarden van het Bestuursakkoord te kunnen negeren. Behoed uw gemeente voor een afgang!

Conclusies

1. De stukken zoals die op 20 mei bij u voorliggen, zijn onvolledig en onduidelijk en beogen bovendien een ernstige verstening van de Lange Weeren. De SBW roept u niet in te stemmen met deze plannen.
2. Als een meerderheid van de raad onverhoopt toch instemt met de voorliggende stukken, zal duidelijk zijn dat de bebouwing van de Lange Weeren nog lang niet zeker is. Er moet nog veel verhelderd en uitgewerkt worden voordat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan en er een spa de grond in kan.

Met vriendelijke groet,

Klaas Breunissen
secretaris Stichting Behoud Waterland

cc Gedeputeerde Staten
Provinciale Staten