Raadsvergadering d.d. 15 december 2022

Voorstelnummer 84-2022
Agendanummer 5
Zaaknummer Z22117234
Onderwerp: Plan De Lange Weeren
Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Gevraagde beslissing

1. Besluiten om in te stemmen het plan De Lange Weeren middels bijgevoegde aanbiedingsbrief ter goedkeuring voor te leggen aan de Gedeputeerde- en Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland;
2. (optioneel) Besluiten om burgemeester en wethouders te machtigen tot het zo nodig aanpassen van het plan De Lange Weeren naar aanleiding van het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkelingen (ARO) alvorens het plan ter goedkeuring wordt ingediend bij de provincie Noord-Holland.

Samenvatting

De afgelopen jaren is er veel gebeurd met betrekking tot De Lange Weeren. Het plan is door één ontwikkelaar uitgewerkt in een ontwikkelkader voor een deel van het gebied, de gemeente heeft een totaalvisie opgesteld en de andere ontwikkelaar heeft eveneens een eigen visie opgesteld. Uiteindelijk zijn vóór de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2022 de diverse documenten niet vastgesteld door uw raad. U heeft in meerderheid aangegeven een integraal plan op het totale gebied te willen opstellen onder gemeentelijke regie waaraan vervolgens de plannen van de ontwikkelaars kunnen worden getoetst.

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. Het plan is zorgvuldig en integraal opgesteld en er is zo veel mogelijk rekening gehouden met een ieders belangen. Het plan is gereed om ter goedkeuring voor te leggen aan Gedeputeerde- en Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland. Het college vraagt dan ook uw instemming hiervoor.

Onderbouwing en alternatieven

Woningnood is het actuele thema van dit moment en dat is helaas al een tijdje zo. Woningbouw is van groot openbaar belang. Alleen al in de kern Volendam hebben we tot het jaar 2040 1505 extra woningen nodig. Daarbij komt nog de opgave vanuit de regio, waaraan we ook tegemoet willen komen. We zetten voor onze woningbouwopgave primair in op binnenstedelijke mogelijkheden. Tot 2030 gaat ons dat mogelijk voor 1/3^{e} 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. Daarmee is een ontwikkeling in De Lange Weeren een absolute noodzaak geworden!

Het plan De Lange Weeren is een plan dat een reguliere gebiedsontwikkeling overstijgt. Want woningen bouwen in een groen landschap doen we niet zo maar. Dat doen wij uiterst verantwoord, met respect voor het landschap. 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

©ev 2020

De Lange Weeren is het uitgangspunt om totaal 1160 woningen te realiseren. Woningen die we binnenstedelijk niet kunnen realiseren. Hiervan wordt 33% sociale huurwoningen in eigendom van woningcorporaties, 33% betaalbaar tot NHG grens (50% tot 80% van NHG grens) en 33% van de woningen wordt vrije sector. Deze verdeling geldt voor het gehele plangebied. We willen in de ontwikkeling van De Lange Weeren een afwisselend woningaanbod, afgestemd op de actuele behoefte van de kern Volendam en de regio – zowel kwantitatief als kwalitatief – aanvullend op onze inbreidingslocaties. We maken ons daarmee sterk voor een evenwichtige woningvoorraad en een gezonde doorstroming op de woningmarkt, zodat we alle inwoners de mogelijkheid bieden op een 'wooncarrière' in eigen gemeente.

Er is in het plan heel veel aandacht voor water, groen, mobiliteit, maar ook voor voorzieningen als een school, sport en winkels. Er wordt € 11,6 miljoen euro 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.

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. Hieruit is naar voren gekomen dat de Lange Weeren een belangrijke rol kan spelen in het oplossing van de bodemdaling, klimaatadaptatie en afwatering van Edam en Volendam richting Katwoude. Dit meest optimale plan houdt in dat er sprake zal zijn van ophoging van het gebied op een gelijk niveau als de eerder gerealiseerde wijk De Blokgouw. Tegelijkertijd wordt ca 50% van het gebied dat onbebouwd blijft (zo'n 43 hectare) afgegraven zodat het van agrarisch landschap kan ontwikkelen naar een natuurgebied waar veenweide kan aangroeien, en wat tevens kan dienen als waterbuffer in tijden van extreme regenval (t=1000). Het gebied biedt dan ruimte voor 150.000 m3 water. Het HHNK heeft aangegeven dat het plan dat thans is opgesteld in de nieuwe situatie leidt tot een betere waterhuishouding dan op dit moment het geval is. Tevens leidt het tot ontwikkeling van het veenweidegebied. In het plan is daar veel aandacht aan besteed.

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

- 1160 woningen → 1/3e sociale huur, 1/3e betaalbaar (50% tot 80% NHG) en 1/3e vrij
- 70 meter van gevel tot gevel afstand tot de Blokgouw
- STOMP-principe t.b.v. mobiliteit
- Goed ontsloten fietspaden welke ook in verbinding staan met de regionale paden
- Ontsluiting van de wijk aan de noordzijde op de 3e ontsluitingsweg en bij voorkeur aan de zuidzijde op de Zeddeweg.
- Ambitie voor een vrije busbaan met bussluis in het midden van het gebied
- Parkeernormen conform CROW
- Afstand tot provinciale weg N247 is 250 meter
- Wateroverlast voorkomen bij T = 1000 situatie
- 150.000 m^3 waterbergingscapaciteit
- 75 m^2 groen en/of water per woning
- Tenminste 1 boom per woning, nastreven van 3-30-300 regel
- Green Deal Houtbouw MRA: ambitie is minimaal 20% houtbouw
- Ruimte voor warmtenet of individueel warmtesysteem
- Ruimte voor een supermarkt ca. 1000 m2 wvo
- Maatschappelijke voorzieningen, zoals basisschool, IKC, sporthal, buurtkamer en huisarts

©ev 2020

Financiële aspecten
Het plangebied is in eigendom bij de ontwikkelende partijen. Het voorliggend plan is opgesteld onder regie van de gemeente zoals gevraagd door de gemeenteraad. Dit betekent dat alle uren en kosten die zijn gemaakt voor dit plan, voor rekening en risico zijn van de gemeente. Hiervoor is bij de winternota reeds verzocht om het voorbereidingsbudget met € 121.000,- op te hogen.

De gemeente heeft in samenwerking met Arcadis voor het voorliggend plan een schaduw grondexploitatie opgesteld. De conclusie is dat het plan financieel haalbaar is. In de volgende fase wordt met de ontwikkelende partijen besproken en besloten in welke samenwerkingsvorm de uitwerking van het plan tot stand komt. De verwachting is dat de gemeente hiertoe eerst een intentieovereenkomst met de partijen afsluit, waaronder verschillende samenwerkingsvormen onderzocht kunnen worden (zoals bijvoorbeeld een bouwclaim, publiek-private samenwerking (PPS) of een anterieure overeenkomst). De kosten voor ambtelijke en bestuurlijke behandeling alsmede het tot stand komen van het bestemmingsplan / omgevingsplan met bijbehorende onderzoeken en daaruit voortvloeiende werkzaamheden en maatregelen worden – voorzover mogelijk – gedekt door de (nog op te stellen) overeenkomst(en).

Op 15 september 2022 heeft het college een subsidieaanvraag gedaan voor de Woningbouwimpuls gelden. De bijdrage van de Woningbouwimpuls bedraagt maximaal 50%. De andere 50% moet door de gemeente en/of andere overheden gedekt zijn. Dit bedrag bedraagt € 2,1 miljoen euro. Hiervoor is op dit moment nog geen dekking beschikbaar en vraagt een separaat raadsbesluit. De verwachting is dat er eind december/begin januari een besluit wordt genomen op de aanvraag. Indien de subsidie wordt toegekend zal in Q1 2023 aan u een voorstel worden voorgelegd voor de dekking van de cofinanciering van € 2,1 miljoen euro.

Personele aspecten
De benodigde uren van de interne organisatie zijn begroot en ingepland bij de diverse afdelingen.

Risico's
De provincie Noord-Holland beoordeelt of het plan voldoet aan de voorwaarden van het bestuursakkoord en/of de ruimte die door de gedeputeerde geboden is. Deze beoordeling kan negatief uitvallen. Het gevolg is dat de kans om woningbouw te realiseren binnen ca. 3 à 4 jaar is verkeken, tenzij de gemeente de gelegenheid krijgt van de provincie om onderdelen van het plan aan te passen.

Om in deze fase meer duidelijkheid te verkrijgen over de ruimtelijke kwaliteit is het plan voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). De ARO is een onafhankelijke adviescommissie die vroeg in het planproces om advies kan worden gevraagd (door de gemeente of provincie) over de ruimtelijke kwaliteit van plannen. De commissie denkt mee over de manier waarop het plan vanuit een integrale benadering waarde kan toevoegen aan het landschap. Het plan De Lange Weeren stond op 29 november 2022 op de agenda bij de ARO. Tijdens deze vergadering is door de commissie direct een eerste reactie gegeven op het plan. Het daadwerkelijke advies wordt ontvangen ca. twee weken na de vergadering. Op basis van het advies kan het plan (eventueel) aangepast worden voordat het plan formeel bij de provincie wordt ingediend.

©ev 2020

Gevolgde procedure
Het voorliggend plan is opgesteld onder regie van de gemeente zoals gevraagd door de gemeenteraad. De gemeente heeft in samenwerking met Arcadis voor het voorliggend plan een schaduw grondexploitatie opgesteld.

Gedurende de planvorming heeft afstemming plaatsgevonden met HHNK, de provincie Noord-Holland en de Vervoersregio. De ontwikkelaars en woningcorporaties zijn gedurende het opstellen van het plan geïnformeerd over de stand van zaken. Van de woningcorporaties heeft de gemeente tevens een bod ontvangen v.w.b. het woningbouwprogramma van De Lange Weeren.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie
Voorafgaand aan het voorgenomen besluit
De vraag naar woningbouw in Waterland als onderdeel van de MRA is groot. In de regio Zaanstreek-Waterland wordt de ontwikkeling van De Lange Weeren dan ook unaniem gesteund. Ook de bevolking is ontzettend enthousiast over het thans voorliggende plan. Tijdens een bijeenkomst op 15 november jl. kwamen ruim 400 geïnteresseerden om kennis te nemen van het concept plan.

Op 3 november hebben er tevens gesprekken plaatsgevonden met beide ontwikkelaars en de woningcorporaties. Zowel de woningcorporaties als de ontwikkelaars waren blij verrast over de hoeveelheid werk wat in een relatief korte periode is verricht. Zij kijken uit naar de besluitvorming van uw raad en de provincie m.b.t. het plan en staan open voor een samenwerking in het vervolgtraject.

Uw raad is maandelijks voorafgaand aan het presidium intensief meegenomen in alle stappen die zijn gezet naar de totstandkoming van het plan. 8 december 2022 is er voorafgaand aan de gemeenteraadsvergadering een presentatie gegeven van het definitieve plan.

Met beide stichtingen: Stichting Gezond Leefklimaat Lange Weeren (SGLLW) en Stichting Natuurgebied Lange Weeren (SNLW), hebben een tweetal gesprekken plaatsgevonden om ze mee te nemen in het proces en de planvorming van de Lange Weeren. Van SNLW is bekend dat zij tegen bebouwing zijn in de Lange Weeren. Hierin zullen zij ook niet van mening veranderen. SSGLW heeft aangegeven zich meedenkend en constructief te willen opstellen voor een ontwikkeling van de Lange Weeren. Vooralsnog houden zij echter wel vast aan een grotere afstand tot de Blokgouw dan waar nu rekening mee wordt gehouden.

Na het te nemen besluit
Wanneer u instemt met het ter goedkeuring voorleggen van het plan aan de provincie, dan wordt het plan formeel ingediend bij de provincie Noord-Holland.

Zodra het plan is ingediend bij de provincie wordt er een persbericht geplaatst in de NiVo en de Stadskrant, op onze website en op social media om alle inwoners in de gemeente Edam-Volendam op de hoogte te stellen. Ook worden de ontwikkelaars en woningcorporaties op de hoogte gesteld.

Van inspraak is op dit moment nog geen sprake. Het plan wordt in de volgende fase uitgewerkt tot een ontwikkelkader. In deze fase start ook de participatie met omwonenden en andere belanghebbenden. Tijdens de bewonersavond hebben zich hier al circa 30 inwoners voor aangemeld.

©ev 2020

Rapportage, verantwoording en evaluatie
Naast de rapportage welke uw raad drie jaarlijks van het college ontvangt, blijft het college graag met de gemeenteraad in gesprek op de wijze zoals deze afgelopen periode ook heeft plaatsgevonden. Voorgesteld wordt om dit tweemaandelijks, waar nodig maandelijks, voorafgaand aan het presidium te laten plaatsvinden.

Bijlagen

1. *Plan De Lange Weeren*
2. *Aanbiedingsbrief provincie Noord-Holland*

Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde
Begin 2011 heeft de gemeente Edam-Volendam reeds 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. De rijksbufferzone bestaat inmiddels niet meer en daarmee kan ook niet meer aan alle voorwaarden zoals opgenomen in het bestuursakkoord worden voldaan. Eind 2019 biedt de provincie Noord-Holland daarom ruimte om in de geest van bestuursakkoord een alternatief plan in te dienen. In dit plan dient op basis van 1160 woningen € 11,6 miljoen euro geïnvesteerd te worden aan extra kwaliteit die een reguliere gebiedsontwikkeling overstijgt. In maart 2022 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin zij met een meerderheid aangeven een integraal plan op het totale gebied te willen opstellen onder gemeentelijke regie waaraan vervolgens de plannen van de ontwikkelaars kunnen worden getoetst.

Edam-Volendam, d.d. 29 november 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

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

©ev 2020