



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Gemeente Edam-Volendam
T.av. de gemeenteraad
Postbus 180
1130 AD VOLENDAM

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk Z21093116	Datum 15 maart 2021
Onderwerp RIB De Lange Weeren maart 2021	Doorkiesnummer Hage, Jeannette (0299) 398 398	Bijlage(n) - -	

Geachte raadsleden,

Het college heeft opgemerkt dat raadsleden de laatste periode veel vragen hebben over het project De Lange Weeren. In de media is er veel aandacht wat mogelijk leidt tot nog meer vragen. We hebben u via het beantwoorden van schriftelijke vragen, het versturen van raadsinformatiebriefjes, de periodieke rapportages en een presentatie in de gemeenteraad geprobeerd zo zorgvuldig en transparant mogelijk te informeren.

Deze raadsinformatie brief is een aanvulling op onze eerder verstrekte informatie. Wij zijn graag bereid om deze nader toe te lichten.

De Provincie Noord Holland heeft 11 februari jl. een deadline gesteld waarop het alternatieve plan bij de Provincie ingediend moet worden. Zoals u weet heeft de Provincie Noord Holland ruimte gegeven om te komen met een alternatief plan om woningbouw in De Lange Weeren mogelijk te maken (zie RIB 7-10-20). De Provincie heeft een deadline van 1 mei aanstaande gesteld omdat zij de resterende tijd nodig hebben om besluitvorming hierover in PS en GS voor te bereiden. Als het plan te laat wordt ingediend, kan de Provincie de prioriteit die het project nu heeft niet meer garanderen.

Deze deadline geeft extra druk op het vervolmaken van het volwaardige alternatieve plan. Wij hebben als college hierbij één doel voor ogen en dat is tot woningbouw komen op deze locatie, omdat deze woningen zo ontzettend hard nodig zijn in onze gemeente en daarbuiten.

Natuurlijk gaat deze doelstelling hand in hand met een goede kwaliteit en een veilige en groene leefomgeving. Maar het moet ook financieel haalbaar zijn voor een ontwikkelaar/eigenaar om in te stappen. Anders hebben we wel mooie plannen, maar worden deze nooit uitgevoerd.

Naast de deadline die de Provincie gesteld heeft, horen wij de roep om een integrale visie op het gebied. Gezien de huidige ontwikkelingen (BPD heeft zich gemeld als ontwikkelaar/eigenaar, ARO verslag¹) is een gemeentelijke visie op het hele gebied aan te bevelen. Vanuit de omgevingsvisie wordt integraal gekeken naar scenario's van gebiedsontwikkeling waar bouwen in de Lange Weeren, transformeren van bedrijventerrein Julianaweg, ontwikkelen van bedrijventerrein in de Purmer en de impact van die ontwikkelingen worden afgewogen. Een visie op korte termijn op De Lange Weeren helpt in deze afweging.

Wij hebben daarom besloten alsnog zelf een visie voor het hele gebied op te stellen. Dat is een intensieve opgave omdat de visie wel samen met het alternatieve plan (het ontwikkelingskader van het grondgebied van Scholtens) voor 1 mei ingediend moet worden bij de Provincie. Alleen op die voorwaarde schatten wij in dat een visie gaat helpen om de slagingskansen van woningbouw in De Lange Weeren te vergroten. Het opstellen van de visie is een aanvulling op het proces tot nu toe.

Hoe zag het huidige proces eruit en wat is er tot nu toe op hoofdlijnen gebeurd?

Pre-initiatieffase	januari 2017: gemeente stelt nut en noodzaak vast en stelt uitgangspunten voor ontwikkeling vast en geeft college opdracht om binnen de concept intentieovereenkomst de haalbaarheid te toetsen.
Initiatieffase	- gemeente sluit intentieovereenkomst met op dat moment enige grondeigenaar/ontwikkelaar (Scholtens) om haalbaarheid te toetsen voor plannen op eigen grondgebied (deel 1) - Scholtens, gemeente en Provincie komen niet tot overeenstemming, er zijn juridische geschillen inzake o.a. afdracht - Provincie biedt ruimte door in geest van bestuursakkoord te willen handelen en vraagt een alternatief plan "offer we can't refuse" - januari 2020: Gemeente en Scholtens stappen in MGA proces met overige gemeenten, Hoogheemraadschap en Provincie. - MGA proces leidt tot visie op grondgebied deel 1 (opgesteld door Scholtens) die met Provincie is gedeeld. Provincie zegt op 26-8-20 medewerking toe om tot uitwerking van de visie te komen naar een haalbaar woningbouwplan voor grondgebied deel 1. - september 20: visie Scholtens wordt positief ontvangen in PRIP en ARO (adviesorganen Provincie) - 8-9-2: BPD meldt zich als eigenaar/ontwikkelaar bij de ambtelijke organisatie met een visie op de gehele Lange Weeren - 6-10-20: college besluit om initiatief van BPD nu niet te faciliteren en BPD hierover schriftelijk te informeren. Zie beantwoording schriftelijke vragen VD80 op 5-1-21. - Scholtens is participatie met omgeving gestart en heeft presentatie aan de gemeenteraad gegeven - Scholtens is samenwerking met Hoogheemraadschap aangegaan om

¹ De ARO heeft de gemeente het advies gegeven om een visie te ontwikkelen op mogelijke toekomstige uitbreidingen mede in relatie tot deze uitbreiding. Een totaalvisie op de westflank van Volendam met aandacht voor bio-diversiteit, natuurontwikkeling, klimaatopgaven en mogelijke toekomstige woningbouw aan deze kant van Volendam. De ARO is een advies orgaan van de Provincie. Zij hebben dit advies gegeven naar aanleiding van de presentatie van de visie van Scholtens aan de ARO, op verzoek van de Provincie.



wateropgave op hoogwaardige toekomstbestendige manier in te passen, gemeente participeert in deze samenwerking	
- Scholtens stelt in samenwerking met gemeente een ontwikkelingskader op (wat tevens dienst doet als alternatief plan)	
(nog te doen)	
Definitiefase	- gemeente legt ontwikkelingskader ter inzage en gemeenteraad stelt ontwikkelingskader vast
Ontwerpfase	- sluiten overeenkomsten met partijen (oa Provincie) - grondeigenaar ontwerpt verder in participatie met omgeving, gemeente toetst aan ontwikkelingskader
Vorbereidingsfase	- grondeigenaar bereidt bestemmingsplan voor - gemeente legt ter visie en stelt bestemmingsplan vast - omgevingsvergunning
Realisatiefase	- realiseren bouwplan

Waarom is er in eerste instantie niet gestart met een visie op het hele gebied?

De keuze is gemaakt in een tijd waarin de gemeente bewust kiest om deze taak en rol bij externe partijen neer te leggen en niet zelf deze taak naar zich toe te trekken. Daarbij was er destijds nog maar één grondeigenaar/ontwikkelaar en heeft zich men waarschijnlijk onvoldoende gerealiseerd dat een overeenkomst met één grondeigenaar/ontwikkelaar zich zal toespitsen op dat grondgebied en niet breder. Ook al is in de intentieovereenkomst daartoe een inspanningsverplichting opgenomen. Het is ook bijzonder als de ene grondeigenaar “bepaalt” wat er op de grond van de andere grondeigenaar zou moeten gebeuren. Als gemeente kun je dat wel door middel van een visie.

Hoe verhoudt een op te stellen visie voor het hele gebied zich tot de afspraken met Scholtens?

Een visie is geen product dat bij de Provincie ingediend kan worden als het alternatieve plan. Daar is een visie niet geschikt voor. Een ontwikkelingskader wel. Daarom is het van belang dat de op te stellen visie voor het gehele gebied dient aan te sluiten bij het ontwikkelingskader voor deel I dat nu in de maak is en dat ze beide voor 1 mei klaar zijn.

De tijd tot 1 mei 2021 is erg krap. Hoe kunnen we het mogelijk maken dat er voor 1 mei een visie voor de gehele Lange Weeren ligt en een ontwikkelingskader voor deel 1 (grondgebied Scholtens)?

1. Door een visie op hoofdlijnen te maken.
2. Capaciteit van de ambtelijke organisatie vrij te maken (met name stedenbouw en projectorganisatie) om in 5 weken een visie op te stellen waarbij nauw wordt samengewerkt met (het stedenbouwkundig bureau) van Scholtens. De visie en het ontwikkelingskader (grondgebied Scholtens) moeten immers gelijktijdig klaar en op elkaar afgestemd zijn.
3. Overeenstemming met Scholtens om dit traject samen op te pakken, maar wel ieder in zijn eigen verantwoordelijkheid en rol. Er is een risico dat het maken van een visie voor het hele gebied vertraging oplevert voor het ontwikkelingskader dat nu in de maak is voor het grondgebied van Scholtens. Aan de andere kant vergroot de aanwezigheid van een visie de kans van acceptatie van het ontwikkelingskader voor dit deel door de Provincie.
4. Visie en ontwikkelingskader (grondgebied Scholtens) kunnen alleen uiterlijk 1 mei bij de Provincie ingediend worden als het college deze onder voorbehoud van toestemming van de gemeenteraad in kan dienen. Indien Provincie instemt om de visie en het plan in de besluitvorming te brengen naar PS en GS, worden de documenten ook ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.



5. Binnen 5 weken een visie opstellen betekent dat er geen tijd is voor participatie. De visie kan mogelijk wel, samen met het ontwikkelingskader, ter inzage worden gelegd. Hierover is tegen die tijd afstemming met de Provincie nodig (een zienswijze kan leiden tot aanpassing van het plan).

Kan BPD ingevoegd worden in de ontwikkeling?

Nu de gemeente ervoor kiest om zelf alsnog een visie op te stellen voor het hele gebied, kan de gemeente op een later moment, en niet eerder dan de visie is vastgesteld door de gemeenteraad en indien die visie daar ruimte voor geeft, een intentieovereenkomst sluiten met BPD om de haalbaarheid van een plan op hun grondgebied te onderzoeken.

Kan BPD ingevoegd worden in het lopende proces met Scholtens?

Nee. Het is al alle hens aan dek om voor 1 mei met een gedragen ontwikkelingskader te komen voor het grondgebied van Scholtens en een visie voor het geheel en de afstemming ertussen. Daarnaast is het aan te bevelen om de visie op het hele gebied eerst vast te stellen in uw gemeenteraad alvorens (nieuwe) overeenkomsten te sluiten.

Kan het proces met Scholtens on hold totdat de visie klaar en vastgesteld is?

Nee. We hebben met Scholtens een overeenkomst om de haalbaarheid te onderzoeken. Dat proces loopt. Zodra de uitwerking van hun visie (die dan ook in lijn met onze visie is) gereed is in de vorm van een ontwikkelingskader en positief is getoetst door de gemeente, kan deze bij de Provincie ingediend worden. Indien het proces met Scholtens on hold gezet wordt is de kans groot, naast een mogelijke schadeclaim van Scholtens, dat de deadline van de Provincie niet gehaald wordt. We vervallen dan in het oude bestuursakkoord. Omdat het de afgelopen 10 jaar geen enkele gemeente gelukt is om binnen het bestuursakkoord tot woningbouw te komen, is het risico erg groot dat we dan helemaal niet tot woningbouw komen in De Lange Weeren.

Hoeveel woningen komen er nu in De Lange Weeren?

Er is nog geen duidelijkheid te geven over het aantal woningen dat in De Lange Weeren komt. Het bestuursakkoord met de Provincie spreekt over 740 woningen. Hier zit mogelijk ruimte. De Provincie heeft verzocht om een alternatief plan, een "offer we can't refuse". Hierbij is de kwaliteit van het plan leidend en niet het aantal woningen. In uw raadsbesluit van 2017 heeft u geen aantallen opgenomen maar verwezen naar de nieuwe woonvisie die nu in de maak is. De hoeveelheid woningen is dus afhankelijk van de gewenste kwaliteit van het gebied, de behoefte aan woningen en de financiële haalbaarheid.

U kunt er wel vanuit gaan dat het grootste aandeel woningen opgenomen worden in deel I. In dit deel van Scholtens, waar nu een ontwikkelingskader voor opgesteld wordt, moet een balans gevonden worden tussen veel eisen: o.a. groen, water, openbare ruimte, klimaatbestendigheid, duurzaamheid, sociale woningbouw en andere typologiën, voorzieningen en leefbaarheid. Daarnaast speelt de extra investering van € 10.000 per woning in extra kwaliteiten in en rond het plangebied. Deze hoge kwaliteit en bijbehorende kosten vereist een substantieel aantal woningen om het plan financieel haalbaar te maken voor de ontwikkelaar. Die balans tussen kwaliteit en woningaantallen luistert nauw en wordt door de provincie en de gemeente zorgvuldig bewaakt, waarbij kwaliteit het belangrijkste criterium is.

De Provincie heeft aangegeven dat de pilot Waterlands Wonen, die nu ca. 10 jaar open staat, te willen afsluiten op termijn. Er is dan geen mogelijkheid meer om te bouwen op de aangewezen gronden in de bestuursovereenkomst (van alle aangesloten gemeenten). Des te meer reden om de deadline van 1 mei te halen met in ieder geval deel I en een visie op het totaal. Wat dit betekent voor het grondgebied van BPD is nog niet bekend. Het kan dus zo zijn dat onze visie mogelijk meer ruimte geeft in de toekomst voor woningbouw, maar dat een plan daartoe door de Provincie niet wordt overgenomen.

Wat zijn de kosten van de visie en wie betaalt deze?

De kosten van het opstellen van een visie bedragen ca. € 40.000,--. Deze kosten worden in eerste instantie gedragen door de gemeente binnen het algemeen voorbereidingskrediet. Daarna wordt bekeken of deze kosten ingebracht kunnen worden als onderdeel van de te verhalen exploitatiekosten volgens de WRO.

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

H. van der Woude

L.J. Sievers