

Memo

aan de gemeenteraad van Edam-Volendam
van college van burgemeester en wethouders
betreft nadere toelichting op enkele aandachtspunten t.a.v. Lange Weeren
datum 16 maart 2021

Het college heeft signalen gekregen dat enkele aspecten uit het dossier Lange Weeren de specifieke belangstelling hebben en om iets meer toelichting vragen. Om die reden sturen wij u bijgaand memo.

Aansluiten van BPD was zowel in 2019 als 2020 geen optie

Het college heeft eerder aangegeven dat BPD zich te laat in het proces gemeld heeft om nog te kunnen aansluiten. BPD heeft zich formeel voor het eerst gemeld in maart 2019 en enkele leden vragen zich af waarom er op dat moment geen gelegenheid was om hen in te voegen in het lopende proces met Scholtens.

Het was bij het college bekend dat BPD zich 11 maart 2019 gemeld heeft. Zij hadden toen nog geen visie, maar hebben zich gemeld als grondeigenaar. Het college heeft op 16 april 2019 besloten dat: "Het dossier Lange Weeren neigt naar een oplossingsrichting, dus verbreden van het dossier is niet gewenst. Daar wordt het complexer van. Een kennismakingsgesprek van de wethouders Koning en Runderkamp met Lange Weeren BV om hen aan te horen is akkoord. Er is geen sprake van onderhandelen of samen afspraken maken, alleen aanhoren. Bij dat gesprek Scholtens niet betrekken, dat is een verbreding van het dossier die nog niet aan de orde is. Gezien de lopende gesprekken met Scholtens over Lange Weeren heel terughoudend zijn naar BPD / Lange Weeren BV." Het kennismakingsgesprek van wethouders Koning en Runderkamp met BPD heeft 3 juli 2019 plaatsgevonden. Na dit gesprek meldt BPD zich weer, zoals in de raadsinformatiebrief genoemd, in 2020.

Er is dus in 2019 een collegebesluit genomen om BPD niet te betrekken, omdat dat de haalbaarheid van woningbouw in de Lange Weeren niet zou vergroten.. De provincie zat op dat moment nog niet positief aan tafel, dus het vergroten van het dilemma door BPD in te voegen zou in die dagen geen logische keuze zijn geweest en een extra risico vormen voor het dossier.

De aanmelding van BPD als grondeigenaar in 2019 stond niet in de raadsinformatiebrief

In de raadsinformatiebrief over Lange Weeren had vermeld kunnen worden dat BPD zich al in 2019 had gemeld als grondeigenaar. We realiseren ons dat dit in de huidige situatie bijzonder kan lijken. Vanwege het opstarten van het MGA-traject is de gehele ambtelijke staf t.b.v. Lange Weeren begin 2020 vervangen. Omdat het verzoek van BPD uit 2019 als afgehandeld is beschouwd vanwege het collegebesluit en er slechts een kennismakingsgesprek is gevoerd, is het eind 2019 niet meer opgenomen in het interne overdrachtdossier. Tussen juli 2019 en september 2020 is BPD niet meer in beeld geweest.

Een visie op hoofdlijnen voor het gehele gebied Lange Weeren

De ARO-commissie adviseert in september 2020 om over een visie te denken voor het hele gebied Lange Weeren. Ook op dat moment is er niet voor gekozen om het lopende MGA-proces stil te leggen en opnieuw te starten met een traject met Scholtens en BPD samen (om te komen tot een integrale visie, leidend tot een ontwikkelkader voor beide gebieden van Lange Weeren).

April 2019 is het al een risico voor de gemeente om het proces met Scholtens te stoppen en opnieuw te beginnen met Scholtens en BPD samen. September 2020 is het proces met Scholtens al verder gevorderd en zit ook de provincie met positieve intentie aan tafel. Op dat moment zou het risico nog

groter zijn om het proces met Scholtens te stoppen en opnieuw te starten met Scholtens en BPD samen. Dat was ook de conclusie van de beoordeling van het verzoek van BPD uit die periode.

De ARO heeft september 2020 positief gereageerd op de visie van Scholtens, die toen voorlag op verzoek van de Provincie. Er is niet gevraagd om een visie op het gehele gebied in plaats van de visie van Scholtens op deel I, maar als een aanvulling. De ARO is geïnteresseerd om te weten hoe de gemeente naar het hele gebied kijkt. De bedoelde zinssnede uit het advies van de ARO is geen oproep om meer woningen te gaan bouwen in de polder. De polder heeft bijzondere landschappelijke kwaliteiten en hoort niet voor niks tot Bijzonder Provinciaal Landschap. Tijdens de vergadering werd duidelijk dat er aan de westkant van het huidige planvoorstel voor de Lange Weeren in de toekomst mogelijk nog een woningbouwontwikkeling komt. Deze gronden zijn immers in handen van BPD. De ARO bedoelde dus dat als dat het geval zou zijn, deze ontwikkeling niet los gezien zou moeten worden van de nu voorliggende ontwikkeling de Lange Weeren. De oproep van de ARO aan de gemeente is om een totaalvisie voor deze westkant van Volendam te maken, waarin aandacht is voor de genoemde aspecten biodiversiteit, natuurontwikkeling, klimaatopgaven en eventuele toekomstige woningbouw. Doel is dat nieuwe uitbreidingen in onderlinge samenhang en in samenhang met de bestaande wijk ontwikkeld worden en niet als losstaande gebieden. Nogmaals: geen oproep tot meer woningbouw, wel een oproep tot een samenhangende ontwikkeling met veel aandacht voor duurzaamheid, biodiversiteit en ruimtelijke kwaliteit. Het advies van de ARO om na te denken over een visie voor het hele gebied is dus niet hetzelfde als instemming van de ARO om beide delen van Lange Weeren vol te gaan bouwen. Die gedachte lijkt te leven.

Het college heeft maart 2021 besloten om een visie (op hoofdlijnen) te maken van het hele gebied Lange Weeren, dus zowel het gebied van Scholtens als van BPD. Deze visie moet rond 1 mei gereed zijn. Dit besluit is genomen omdat wij inschatten dat zo'n visie de kans op succes van het lopende MGA-traject kan vergroten en daarmee de kans op woningbouw in de Lange Weeren.. Het besluit om een visie te maken is niet genomen om meteen woningbouw in het deel van BPD te kunnen regelen, tegelijkertijd met de ontwikkeling van het deel van Scholtens.

Let op. Een visie is niet hetzelfde als een ontwikkelkader voor een bouwplan. In een ontwikkelkader, wordt al veel meer ingevuld hoe het plangebied wordt ingevuld dan in een visie. We maken nu een visie voor het hele gebied van Lange Weeren. Het MGA-traject moet leiden tot een ontwikkelkader voor een bouwplan op het deel van Scholtens.

Hoeveel woningen kunnen er komen er op het gebied van BPD?

Er is nog geen idee over hoeveel woningen op het grondgebied van BPD kunnen worden ingepast en er is nog geen concreet aantal woningen vastgesteld t.b.v. het plan van Scholtens. Kwaliteit is het eerste criterium.

Dat Scholtens een aanzienlijk aantal woningen nodig heeft om een rendabel plan te maken, mede gezien de extra zware eisen t.a.v. kwaliteit, groen, water en duurzaamheid, is wel te verwachten. Van een betondorp (zoals in de media genoemd) kan en zal geen sprake zijn, aangezien de gestelde kwaliteitseisen daarvoor te hoog zijn. Daar zal de provincie ook nooit mee instemmen. Daarom is het voor Scholtens dus een opgave om tot een haalbaar plan en ontwikkelkader te komen waarmee zowel u als raad als de provincie kan instemmen. De visie die we nu maken voor het gehele gebied moet daarbij ondersteunend zijn.