



Aan de gemeenteraad van de
Gemeente Edam-Volendam
Postbus 180
1130 AD VOLENDAM

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
		Z21094820	29 april 2021
Onderwerp	Doorkiesnummer	Bijlage(n)	
Raadsinformatiebrief	Breuker, Simone	- -	
totaalvisie op de gehele Lange Weeren en het ontwikkelkader De Lange Weeren	(0299) 398 398		

Geachte raadsleden,

Hierbij bieden wij u de totaalvisie op de gehele Lange Weeren en het ontwikkelkader De Lange Weeren aan voor de raadsvergadering van 20 mei.

De Lange Weeren is een uitbreidingslocatie voor woningbouw in Volendam. Wij werken er hard aan om de 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. De woningen zijn niet alleen een bittere noodzaak voor de mensen die woonruimte zoeken. Ook voor de leefbaarheid, de vitaliteit en de lokale economie zijn extra woningen op de juiste plek van grote betekenis. Een overgang van 'nut en noodzaak' naar urgentie.

Totaalvisie De Lange Weeren

Voor u ligt de gemeentelijk totaalvisie op de ontwikkeling van de gehele Lange Weeren. De totaalvisie draagt bij aan het doel om tot woningbouw komen op deze locatie, woningen die zo ontzettend hard nodig zijn in onze gemeente en daarbuiten. De totaalvisie die voor u ligt geeft richting aan het gesprek over een nieuw stuk Volendam en verwoordt gemeentelijke en provinciale ambities op diverse gebieden zoals woningbouw, leefbaarheid, recreatie, sport, biodiversiteit, mobiliteit, duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit.

In Edam-Volendam bouwen we liever binnenstedelijk, dichtbij de voorzieningen, voordat we een beroep willen doen op uitbreidingsruimte buiten de kernen. Binnenstedelijk kunnen we in de kern Volendam tot 2030 in het meest gunstigste scenario nog naar schatting 355 woningen realiseren (meest

gunstig, omdat nog moet blijken of alle ontwikkelingen door kunnen gaan en onderzocht moet worden of de balans met leefbaarheid en mobiliteit acceptabel is). Daarmee kunnen we in ongeveer 1/3 van de woningbehoefte tot 2030 voorzien. Alleen bouwen op inbreidingslocaties volstaat dus niet, zowel in kwantitatieve zin, als in kwalitatieve zin. In alle scenario's zullen we tot 2030 minimaal 600 woningen in De Lange Weeren moeten realiseren voor onze eigen behoefte.

Woningbouwbehoefte

Tot 2030 is de inbreidingsruimte en noodzakelijke uitbreiding goed in beeld. Mochten de inbreidingslocaties ook van 2030 tot 2040 onvoldoende ruimte bieden om in onze kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte te voorzien en/of lopen we op het gebied van kwaliteit en leefbaarheid tegen onze grenzen aan, dan kan ook na 2030 de Lange Weeren weer in beeld komen. Dit pleit voor een ontwikkeling in de Lange Weeren tot 2030 die 'altijd af' is, maar die anderzijds een verdere ontwikkeling (ruimtelijk) niet uitsluit. Door een bewuste keuze te maken om het gebied gefaseerd te gaan ontwikkelen kan de regie zoveel mogelijk worden behouden. Waarbij er steeds naar de actuele situatie gekeken kan worden en het tempo aangepast kan worden aan de vraag en de ontwikkelingen van de inbreidingslocaties.

Fasering in deelgebieden

Om bovenstaande reden zijn binnen de totaalvisie 3 deelgebieden opgenomen. Tot 2030 zetten we in op de realisatie van deelgebieden a en b (Dorpslint en Strokenbebouwing), het grondgebied van Scholtens. Richting 2030 bepalen we onze koers hoe we omgaan met deelgebied c (Werven), het grondgebied van BPD. Daarbij zou deelgebied c in zijn geheel of gedeeltelijk in aanmerking kunnen komen voor ontwikkeling, of sparen we onze groene omgeving mocht dit mogelijk zijn.

De kwalitatieve opgave voor woningbouw vertaalt zich in een woningdichtheid van 25-35 woningen per hectare. Onderstaande tabel geeft de ontwikkelruimte aan binnen deze bandbreedte:

	<i>Tijdpad</i>	<i>Aantal woningen totaal</i>	<i>Aantal woningen eigen behoefte</i>	<i>Aantal woningen andere kernen/ regio</i>
Deelgebied a + b	Voor 2030	750 – 1.050	600	150 - 450
Deelgebied c	2030-2040 ¹	550 - 770	550	0 – 220
Totaal		1.300 – 1.820	1.150	150 - 670

BPD

Woensdag 21 april jl. heeft een bestuurlijk gesprek met BPD plaatsgevonden. Tijdens het gesprek is de stand van zaken uitgewisseld rondom de ontwikkeling van De Lange Weeren.

BPD heeft in het gesprek aangegeven dat zij hun gronden gelijktijdig met de gronden van Scholtens wenst te ontwikkelen. BPD pleit daarom voor een gezamenlijk met de gemeente en Scholtens op te stellen totaalvisie voor het gebied.

Het belang van de gemeente is om woningbouw mogelijk maken in De Lange Weeren omdat er een urgentie is voor woningbouw voor onze woningzoekenden en de regio.

De visie geeft ruimte voor totaal 1.300 - 1.820 woningen. Indien de ontwikkeling door beide partijen tegelijkertijd ter hand genomen wordt, worden er te veel woningen in een te korte tijd gebouwd. Er zijn

¹ Alleen in te zetten indien de eigen behoefte niet binnenstedelijk kan worden ingepast

tot 2030 600 woningen nodig. Tegelijkertijd ontwikkelen betekent dan dat er 650-1150 woningen voor de regio gebouwd worden.

Indien er gezamenlijk minder woningen gebouwd worden dan in de visie mogelijk worden gemaakt, wordt het ontwikkelpotentieel voor na 2030 ontnomen.

Het is bekend dat de Provincie mee wil werken aan een zorgvuldige ontwikkeling van de Lange Weeren. Wij willen zorgvuldig omgaan met ons landschap en alleen gebruiken wat echt nodig is.

We hebben daarom BPD in een brief laten weten dat hun inzet te ver af ligt van onze visie en daarmee de kansrijkheid van gefaseerde woningbouw in De Lange Weeren. En dat we helaas (nogmaals) concluderen dat een samenwerking op korte termijn de haalbaarheid van woningbouw niet vergroot.

Ontwikkeldkader Scholtens

Scholtens heeft als eigenaar/ontwikkelaar voor de deelgebieden a en b een ontwikkeldkader opgesteld, zoals we dat afgesproken hebben in de intentieovereenkomst. Het opstellen van het ontwikkeldkader liep deels parallel met het opstellen van de visie door de gemeente.

Tijdens deze gelijktijdige processen bleek op twee onderdelen verschil van inzicht te zijn. De gemeente heeft in haar visie een “dorpslint” opgenomen waar de hoofdontsluitingsweg is gelegen inclusief mogelijkheden voor aansluiting op een eventueel nog nader te ontwikkelen deel (naar het grondgebied van BPD) alsmede een afstand van ca 40 meter als gevel-tot-gevel afstand tussen de bestaande wijk de Blokouw en de nieuwe bebouwing.

Na goed overleg is overeengekomen om het ontwikkeldkader aan te passen aan de totaalvisie. De weg is in het voorliggende ontwikkeldkader uit de groen-blauwe loper gehaald en verlegd naar het westen zodat er een dorpslint ontstaat inclusief mogelijkheden tot aansluiting naar het grondgebied van BPD en is de afstand tot de Blokouw maximaal vergroot naar 40 meter (gevel tot gevel).

Wij zijn erg enthousiast over het ontwikkeldkader dat nu ook voor ligt:

- Een plan waarbij op innovatieve wijze om wordt gegaan met de wateropgave, een voorbeeld voor heel Nederland volgens het Hoogheemraadschap. Het plan is doorgerekend om de zwaarste regenbui, die maar eens in de duizend jaar voorkomt, goed op te vangen.
- Ecologie en recreatie hebben een prominente rol gekregen in het plan als ook in de flanken van het gebied en sluiten aan op de regionale netwerken. Het wordt straks een genot om door het gebied te wandelen, te recreëren of te fietsen.
- Het plan zorgt ervoor dat de gemeente haar dringende behoefte aan woningbouw kan realiseren en er ook een deel van de regionale behoefte gerealiseerd kan worden. In het plan zijn naast sociale woningbouw, woningen voor starters en jonge gezinnen opgenomen. Maar ook de senioren, doorstromers en luxere woningen krijgen een plek. Geheel afgestemd op de behoefte.

	<i>Tijdpad</i>	<i>Aantal woningen totaal</i>	<i>Aantal woningen eigen behoefte</i>	<i>Aantal woningen andere kernen/ regio</i>
Deelgebied a + b	Voor 2030	940	600	340

- Duurzaamheid staat ook hoog in het vaandel. Zo wordt vanaf 2025 20% van de woningen uitgevoerd in houtbouw en starten we daarvoor al met een pilot daartoe.



- Een aansluiting op de nieuw te realiseren 3e ontsluitingsweg en een mogelijke ontsluiting aan de zuidzijde op de Zeddeweg, zorgen voor een goede en veilige ontsluiting van de wijk.
- En nog veel meer...

Vergelijking Broeckgouw

Tijdens de raadsvergaderingen heeft u vaak een vergelijking gemaakt met de Broeckgouw. Een wijk waar volgens u de lat al hoog ligt als het gaat om kwaliteit. Wij durven te beweren dat De Lange Weeren nog groener en duurzamer wordt. Hierbij de getallen op een rij:

De Broeckgouw	m2	%	De Lange Weeren	m2	%
woningbouw	159.290	43,3%	woningbouw	156.350	53,0%
voorzieningen	15.774	4,3%	voorzieningen	ntb	0,0%
			parkeren	17.700	6,0%
verharding (incl parkeren)	109.159	29,7%	verharding	32.450	11,0%
groen	62.585	17,0%	groen	56.050	19,0%
water	20.980	5,7%	water	29.500	10,0%
			Overig	2.950	1,0%
	367.788	100%		295.000	100,0%
woningen per ha	30		woningen per ha	32	

Proces

In de raadsinformatiebrief van maart 2020 is wat er is gedaan in de Pre-initiatieffase en initiatieffase. We gaan nu richting de definitiefase waarin het ontwikkelkader wordt vastgesteld en de anterieure overeenkomst wordt opgesteld.

(nog te doen)

Ontwerpfase

- 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

Risico

Indien u 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 heel hard nodig hebben, worden niet gerealiseerd. Het gevolg is dat de wachttijden en wachtlijsten verder oplopen en dat de huizenprijzen verder blijven stijgen. Dat is echt ongewenst.

Samengevat

Samengevat denken wij dat het ontwikkelkader in combinatie met de gemeentelijke totaalvisie de Provincie kan overtuigen om woningbouw in De Lange Weeren toe te staan. Wij hopen dat u deze mening deelt. Wij adviseren u dit ontwikkelkader als het alternatieve plan bij de Provincie in te dienen. Om zo te voldoen aan de oproep van gedeputeerde Loggen om te komen met een onweerstaanbaar plan. Een plan waarin ook de Provincie haar ambities in ziet uitkomen.



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

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

H. van der Woude

L.J. Sievers