



memo/advies

Aan : Gemeenteraad
Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 26 januari 2021
Betreft : Stand van zaken De Lange Weeren

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze memo bij de presentatie van 28 januari informeren wij u graag over de stand van zaken.

We werken in deze gebiedsontwikkeling volgens het Edam-Volendams Ruimtelijk Planproces:

Initiatieffase

We bevinden ons nu in de initiatieffase. In de initiatieffase wordt de haalbaarheid onderzocht van het project. Hiertoe is in 2017 reeds een intentieovereenkomst gesloten (was tevens een bijlage van het raadsbesluit over de nut en noodzaak in januari 2017). Deze overeenkomst is een aantal keren verlengd. In december 2020 is een nieuwe intentieovereenkomst gesloten zodat de overeenkomst aansluit bij het proces wat nu wordt doorlopen.

Begin 2020 heeft het college besloten tot een MGA traject. Onderdeel hiervan is het onderzoeken of we met de Provincie overeenstemming kunnen bereiken over een wijziging van het bestuursakkoord voor de Lange Weeren. Zoals al eerder aangegeven in het raadsvoorstel Nut en Noodzaak hebben we onderzocht of en onder welke voorwaarden de afdracht van € 10.000,- per woning ook geïnvesteerd mag worden in het plangebied/eigen landschap. Het voordeel van deze optie is dat de discussie over onverschuldigde betalingen naar het verleden worden verwezen, omdat afspraken over investeringen in extra kwaliteit in de plannen via de anterieure overeenkomst vastgelegd kunnen worden. De Provincie staat open voor deze optie.

Scholtens heeft in deze initiatieffase een nieuwe visie op het gebied gemaakt, die aansluit bij de ruimte die de Provincie gegeven heeft om met een alternatief plan te komen. Een alternatief plan waarbij er geen € 10.000,- per woning afgedragen hoeft te worden aan de Provincie, mits er wel extra geïnvesteerd wordt in de landschappelijke inpassing, recreatie, mobiliteit, duurzaamheid etc.

De visie is besproken met Provincie en gemeente. Het college heeft deze visie niet vastgesteld. Wel hebben gemeente en Provincie toegezegd mee te werken (faciliterend) aan het uitwerken van deze visie naar een ontwikkelingskader. In deze uitwerking worden onderdelen van de gebiedsontwikkeling nader uitgewerkt: stedenbouwkundig, landschappelijke inpassing, financiële haalbaarheid, woningbouwprogramma e.d.



De gemeente heeft een faciliterende en toetsende rol op de ontwikkeling. Natuurlijk denken we ook mee, maar de uitvoering ligt bij Scholtens. Als gemeente voeren we regie op het woningbouwprogramma (aansluitend op de woonvisie), de kwalitatieve inpassing en de financiële haalbaarheid. Die laatste in de zin dat de ontwikkeling voor rekening en risico is van de ontwikkelaar. Deze rol sluit helemaal aan bij het raadsbesluit dat in januari 2017 genomen is. Ter herinnering:

Besluit;

1. Kennis te nemen van de notitie Nut en Noodzaak Lange Weeren van 1 december 2016;
2. Het voornemen uit te spreken het gebied Lange Weeren in ontwikkeling te willen nemen voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen en eventueel andere functies;
3. Voor de ontwikkeling van de Lange Weeren het bouwen voor de eigen en de regionale behoefte als uitgangspunt hanteren;
4. gewijzigd besluitpunt: Bij het ontwikkelen van de plannen van de Lange Weeren de conclusies en aanbevelingen van de nog vast te stellen Woonvisie mee te nemen.
5. In te stemmen met de uitgangspunten zoals geformuleerd in hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 van de notitie "Nut en Noodzaak Lange Weeren" van 1 december 2016
6. Het college opdracht te geven om verdere invulling te geven aan deze uitgangspunten;
7. Kennis nemen van de concept intentieovereenkomst met Scholtens, voorlopig getekend d.d. 7 december 2016;
8. Het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven om binnen de kaders van de concept intentieovereenkomst te onderzoeken of en zo ja, op welke wijze voor het gebied Lange Weeren en de ontsluiting hiervan een ruimtelijk, maatschappelijk en financieel-economisch aanvaardbaar plan voor de locatie Lange Weeren kan worden opgesteld;
9. Het college opdracht te geven om het proces om te komen tot de ontwikkeling van het gebied Lange Weeren verder vorm te geven binnen de onder punt 2. t-m 7 gestelde kaders.
10. Het college opdracht te geven de gemeenteraad regelmatig te informeren over de voortgang van het proces.

Water

Eén van de extra kwaliteiten die Scholtens in het plan brengt zijn technische oplossingen voor de waterhuishouding. Deze gaat verder dat de wettelijke basis, die te summier is om de toekomstige hoeveelheid water en hittestress op te vangen. Het hoogheemraadschap is blij verheugd dat een ontwikkelaar deze opgave oppakt en verder kijkt dan zijn eigen plangrenzen. Als gemeente participeren ook wij in deze samenwerking. De toekomstige klimaatveranderingen zijn een opgave voor ons allemaal. Om lering te trekken voor andere gemeente in het land sluiten Scholtens, Hoogheemraadschap en de gemeente hiertoe een pilot.

Voor deze pilot heeft een waterkundig bureau de opdracht gekregen een plan van aanpak op te stellen om te komen tot een Visie Water. Dit bureau heeft in januari verkennende gesprekken gevoerd met gemeente, provincie, Scholtens en het hoogheemraadschap en verwerkt de input in het plan van aanpak.

Participatie

Scholtens is in december 2020 gestart met de participatie met de omgeving. Hiervoor hebben zij een professioneel bureau in de arm genomen om hen daarbij te begeleiden. In twee



bijeenkomsten zijn de direct aanwonenden en de bewoners van de Blokhouw uitgenodigd. De omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om hun zorgen, ideeën en aandachtspunten mee te geven. Scholtens bekijkt of en hoe deze een plek kunnen krijgen in de uitwerking van de visie naar een ontwikkelingskader.

De verslagen van de bijeenkomsten zijn gepubliceerd op de website van de Lange Weeren: www.langeweeren.info . en toegevoegd aan de stukken bij de presentatie.

Ontsluiting

Verder heeft Scholtens opdracht gegeven aan een bureau om verkeerskundig het gebied te bekijken en te komen met voorstellen om het gebied te ontsluiten. De eerste voorstellen hiervoor liggen bij de gemeente. Deze worden eerst ambtelijk getoetst en daarna in het college besproken.

Financiële onderbouwing

Onderdeel van het ontwikkelingskader is een financiële onderbouwing van de extra kwaliteit die in en om het bouwplan wordt toegevoegd. Hiervoor is door Scholtens ook een bureau ingehuurd om deze financiële onderbouwing te maken.

Het eerste concept van het ontwikkelingskader wordt eerdaags aan de gemeente gepresenteerd. Ambtelijk wordt deze getoetst en daarna in het college geagendeerd. Daarna kan de participatie door Scholtens vervolg worden.

Zodra de opmerkingen vanuit de gemeente en de tweede participatieronde door Scholtens verwerkt zijn wordt het definitieve ontwikkelingskader door de gemeente en Provincie getoetst. Bij een positieve ruimtelijke, juridische financiële toetsing wordt het ontwikkelingskader voorgelegd aan het college.

Dit is tevens het einde van de initiatieffase.

Definitiefase

In de definitiefase worden de uitgangspunten en randvoorwaarden nader gedefinieerd.

Deze uitgangspunten en randvoorwaarden staan in het ontwikkelingskader dat in de fase hiervoor is opgesteld en getoetst. Het ontwikkelingskader wordt door het college vrijgegeven voor de inspraak, waarna het door de gemeenteraad kan worden vastgesteld.

Als het ontwikkelingskader is vastgesteld kan de anterieure overeenkomst gesloten worden. In de anterieure overeenkomst worden nadere afspraken gemaakt over o.a. het proces, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft, de openbare ruimte, de extra kwaliteit in het plan en het kostenverhaal.

Ook zal er een overeenkomst gesloten worden tussen de Provincie, Scholtens en de gemeente om de afspraken uit het (gewijzigde) bestuursakkoord te borgen.

Zodra deze overeenkomsten gesloten zijn is, dus aan het einde van de definitiefase, is het natuurlijke moment ontstaan dat de stuurgroep weer geactiveerd wordt.



Ontwerpfase

Zodra alle afspraken en kaders (juridisch) geborgd zijn, kan Scholtens starten met de bouwplannen en het bestemmingsplan. In de ontwerpfase worden de omwonenden weer betrokken om te komen tot de detailbouwplannen die nodig zijn voor de omgevingsvergunning. De verwachting is dat Scholtens start met een eerste fase en niet gelijk alle fases al mee ontwerpt. Parallel daaraan stelt Scholtens een bestemmingsplan op en laat de noodzakelijke onderzoeken hiertoe uitvoeren.

De ontwerpen en bestemmingsplan worden door de gemeente getoetst aan het ontwikkelingskader.

Vorbereidingsfase

In deze fase komt de gemeenteraad weer aan bod. Dit keer om het bestemmingsplan vast te stellen.

Realisatiefase

Start bouw

De laatste fases van het EVRPP zijn nog niet in detail te omschrijven. Dat is gebruikelijk. We weten nog niet alles, omdat we de haalbaarheid nog aan te onderzoeken zijn.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders