



Aan de leden van de Provinciale Staten van Noord-Holland
T.a.v. de Statenfracties
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
		Z25150081	8 mei 2025
Onderwerp	Doorkiesnummer	Bijlage(n)	
Project De Lange Weeren	██████████	1	
Reactie op brief Scholtens van	(0299) 398 398	Brief Scholtens	
2 mei 2025:		Projecten II B.V.	
Gebiedsontwikkeling De Lange Weeren economisch onhaalbaar			

Geacht Statenlid,

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van de brief van Scholtens Projecten II B.V. van 2 mei 2025, gericht aan u als Statenleden over de gebiedsontwikkeling De Lange Weeren. Deze brief is door Scholtens niet vooraf afgestemd met de gemeente en heeft ons dan ook verrast. Hoewel wij niet uit zijn op een welles-nietesdiscussie, achten wij het van belang om u een genuanceerd en volledig beeld te geven van de gang van zaken en de inhoudelijke keuzes die tot het huidige ontwikkelkader hebben geleid.

Procesparticipatie en samenwerking

In de brief wordt gesteld dat Scholtens onvoldoende betrokken zou zijn geweest bij de totstandkoming van het vastgestelde ontwikkelkader voor De Lange Weeren. Dit beeld delen wij niet. Scholtens is vanaf de start van het proces actief benaderd en uitgenodigd voor alle relevante overleggen en werksessies, zowel met de gemeente als met andere belanghebbenden, waaronder bewoners en ontwikkelpartners. De gemeente heeft vanaf het begin ingezet op samenwerking en dialoog, waarbij Scholtens ook meerdere keren actief heeft deelgenomen.

In een later stadium heeft Scholtens er echter voor gekozen om niet langer deel te nemen aan vervolg overleggen en het participatietraject. Dat is een zelfstandige keuze geweest. De gemeente betreurt dat, te meer omdat de deur voor constructieve samenwerking altijd open heeft gestaan en blijft staan.

Bodemgesteldheid en bijkomende investeringen

Het is juist dat de bodemgesteldheid in het plangebied De Lange Weeren de nodige technische uitdagingen met zich meebrengt. Deze omstandigheden zijn echter niet uniek voor dit gebied; vergelijkbare bodemopgaven spelen op veel locaties in Noord-Holland. Binnen het ontwikkelkader is dan ook vanaf het begin rekening gehouden met deze uitgangssituatie. De benodigde maatregelen om



bodemdaling te beheersen en een stabiele bouwstructuur te garanderen, zijn integraal opgenomen in de geactualiseerde SSK-kostenraming.

Daarnaast stellen zowel de provincie als het bestuursakkoord Pilot Waterland aanvullende eisen op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie, waterberging, mobiliteit en natuur. Deze ambities zijn waardevol en toekomstgericht, maar brengen ook aanzienlijke extra investeringen met zich mee. Omdat deze kosten niet volledig binnen de reguliere opbrengsten van het project kunnen worden opgevangen, heeft de gemeente hiervoor aanvullende financiering gezocht. In dat kader is een Woningbouwimpulssubsidie (WBI) aangevraagd én toegekend, waarmee een belangrijk deel van deze maatschappelijke meerkosten kan worden gedekt.

Grondwaardering, opbrengsten en financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling De Lange Weeren is door de gemeente zorgvuldig en uitvoerig onderzocht. In nauwe samenwerking met de andere ontwikkelaar BPD is een gezamenlijke grondexploitatie opgesteld, gebaseerd op objectieve, onafhankelijke taxaties van de inbrengwaarde van gronden. Deze taxaties zijn uitgevoerd door een extern, gecertificeerd bureau en vormen de basis voor een financieel verantwoord en uitvoerbaar plan.

De inbrengwaarden en opbrengstverwachtingen die door Scholtens in hun eigen exploitatie worden gehanteerd, wijken aanzienlijk af van deze marktconforme uitgangspunten. De voorgestelde inbrengwaarde van Scholtens liggen circa 2,5 keer boven de vastgestelde marktwaarde en zijn niet onderbouwd met onafhankelijke taxaties of een realistische financiële onderbouwing. De gemeente heeft Scholtens herhaaldelijk verzocht om een onderbouwing of alternatieve taxatie, maar deze is tot op heden niet aangeleverd.

In het licht van de wettelijke verplichting tot een doelmatige en rechtmatige besteding van publieke middelen kan de gemeente niet instemmen met een vergoeding die substantieel boven de marktconforme waarde ligt. Met ontwikkelaar BPD is wél overeenstemming bereikt over zowel de inbrengwaarde als de overige uitgangspunten van de grondexploitatie. Dit heeft geleid tot een sluitende en financieel haalbare grondexploitatie, waarin rekening is gehouden met alle relevante factoren, zoals de matige bodemgesteldheid, de hoge duurzaamheidsambities, en het beleidsmatig gekozen woningbouwprogramma.

Dat woningbouwprogramma bestaat voor circa 66% uit betaalbare woningen, waarvan 33% in het sociale segment. Deze beleidskeuze is nadrukkelijk afgestemd met de provincie en andere stakeholders, en dient de bredere regionale woningbouwopgave. Het betekent tegelijkertijd dat de opbrengstpotentie van het plan lager ligt dan bij een project met een overwegend commerciële invulling. Van marktpartijen mag dan ook worden verwacht dat zij hun financiële verwachtingen bijstellen aan de maatschappelijke en beleidsmatige kaders van deze tijd.

Om de extra investeringen die voortkomen uit de kwaliteitsambities en ruimtelijke opgaven te kunnen bekostigen, heeft de gemeente met succes een Woningbouwimpuls (WBI) subsidie ontvangen en maakt zij daarnaast gebruik van aanvullende middelen van de VRA. Deze externe bijdragen zijn van groot belang om de gebiedsontwikkeling binnen de gestelde beleidskaders ook daadwerkelijk haalbaar en uitvoerbaar te maken.



De gemeente blijft onverminderd bereid tot samenwerking met alle betrokken partijen, mits op basis van reële, onderbouwde uitgangspunten die in balans zijn met het algemeen belang en de maatschappelijke doelstellingen van het plan.

WVG, kostenverhaal en juridische strategie

Omdat het sluiten van een anterieure overeenkomst met Scholtens niet is gelukt, heeft de gemeente besloten tot een andere juridische strategie: het opstellen van kostenverhaalregels. Deze regels zullen worden vastgelegd in het omgevingsplan dat naar verwachting na de zomervakantie 2025 ter inzage wordt gelegd. Parallel daaraan is op alle gronden binnen het plangebied de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) gevestigd. Dit is geen pressiemiddel, maar een instrument om grondspeculatie te voorkomen en zekerheid te bieden aan de uitvoering van het plan. Bij het opstellen van het kostenverhaal worden de gronden opnieuw onafhankelijk getaxeerd; marktconform, transparant en in overeenstemming met het vastgestelde plan. De ontwikkelaar ontvangt dus een eerlijke prijs, maar niet een prijs die de financiële haalbaarheid van het project onmogelijk maakt.

Mobiliteitsontsluiting

Ten aanzien van de mobiliteitsontsluiting van De Lange Weeren is een zorgvuldig en integraal verkeersonderzoek uitgevoerd, waarbij zowel de bestaande infrastructuur als de toekomstige verkeersstromen in beeld zijn gebracht. Dit onderzoek is uitgevoerd door een gespecialiseerd extern bureau en de uitkomsten zijn besproken en afgestemd met de provincie Noord-Holland.

Op basis van deze analyse is (in overleg met de provincie) bewust gekozen om geen structurele aansluiting op de N517 (Zeddeweg) te realiseren voor regulier gemotoriseerd verkeer. De Zeddeweg blijft voorbehouden aan openbaar vervoer, nood- en hulpdiensten.

De leefbaarheid en bereikbaarheid van De Lange Weeren zijn centrale uitgangspunten geweest bij de planvorming. Het voorgestelde mobiliteitsconcept biedt voldoende ontsluitingscapaciteit en sluit aan bij duurzame mobiliteitsdoelstellingen, zoals het stimuleren van fietsverkeer en goed openbaar vervoer.

Mocht uit monitoring of toekomstige ontwikkelingen blijken dat een aanvullende ontsluitingsstructuur noodzakelijk is, dan staat de gemeente open voor het opnieuw bezien van alternatieven. De gemeente blijft zich inzetten voor een bereikbare, veilige en leefbare woonomgeving, in nauwe afstemming met de provincie en andere relevante partners.

Tot slot

De gemeente Edam-Volendam en BPD hebben gezamenlijk de verantwoordelijkheid genomen om tot een uitvoerbaar plan te komen dat bijdraagt aan de woningbouwopgave in de regio. Wij zijn dan ook niet van mening dat het plan onhaalbaar is, zoals Scholtens stelt. De keuzes die gemaakt zijn, zijn gebaseerd op realistische uitgangspunten, marktconforme waarden en uitvoerbare randvoorwaarden. Wij verzoeken Provinciale Staten daarom om ons te steunen in de vervolgstappen, waaronder de benodigde ontheffing voor planvorming. Alleen zo kunnen we tegemoetkomen aan de dringende behoefte aan betaalbare woningen, met behoud van kwaliteit, draagvlak en zorgvuldigheid.



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Indien u nadere toelichting wenst op de financiële onderbouwing, de procesgang of de inhoud van het ontwikkelkader, zijn wij vanzelfsprekend bereid die te geven.

Met vriendelijke groet,

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

de burgemeester,

C. Rijnberg

R.J. Beukers