

Gemeente Edam-Volendam
Gemeenteraad
Postbus 180
1130 AD VOLENDAM

Datum: 11 juni 2026

Onderwerp: Terinzagelegging ontwerp wijziging omgevingsplan Lange Weeren, ontwerp beleidsregels uiterlijk bouwwerken en update prijsvaststellingsprocedure

Zaaknummer: Z23123734

Bijlagen: -

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de volgende stap in de realisatie van de nieuwe woonwijk De Lange Weeren. Het college heeft besloten om het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende regels voor het uiterlijk van de woningen (welstand) vrij te geven voor inspraak. Hiermee komt de bouw van circa 1.160 woningen en diverse voorzieningen, zoals een basisschool en sporthal, weer een stap dichterbij.

Historie en besluitvorming

De plannen voor De Lange Weeren hebben een lange voorgeschiedenis die teruggaat tot het bestuursakkoord uit 2011. Een belangrijk recent mijlpaal was 11 juli 2024, toen u het Ontwikkelkader (inclusief het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan) unaniem heeft vastgesteld. Sindsdien is er hard gewerkt om dit kader juridisch te vertalen naar een omgevingsplan. Ook is er in mei 2025 een voorkeursrecht op de gronden gevestigd en heeft de provincie ingestemd met de ontheffing voor het bouwen in 'Beschermd Landschap'.

Procedure: Wat is er nieuw onder de Omgevingswet?

De Lange Weeren is het eerste grote project dat we volgens de nieuwe Omgevingswet oppakken. Dit betekent dat u de plannen niet meer op de oude website (ruimtelijkeplannen.nl) vindt, maar in het nieuwe Landelijke Omgevingsloket onder 'Regels op de kaart'.

Het plan is volledig digitaal: inwoners kunnen inzoomen op een kavel en direct zien wat daar mag en aan welke regels men zich moet houden. Vanwege deze digitale opzet is er geen papieren kaart meer beschikbaar, maar we ondersteunen belanghebbenden uiteraard bij het wegwijs worden in dit nieuwe systeem.

Kostenverhaal en risico's

Een bijzonder aspect aan dit dossier is het kostenverhaal. De gemeente is wettelijk verplicht om de kosten voor bijvoorbeeld wegen en riolering terug te vragen aan de projectontwikkelaars. Met één van de twee ontwikkelaars is het niet mogelijk om een overeenkomst (anterieure overeenkomst) te sluiten. Daarom moeten we de kosten dwingend opleggen via regels in het omgevingsplan zelf.



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Het risico is groot dat de ontwikkelaar tegen het omgevingsplan en de kostenverhaalregels in beroep gaat. Om juridisch sterk te staan, hebben we het plan tot op kavelniveau heel gedetailleerd moeten doorrekenen. Ook geldt er een bouwverbod: er mag pas gebouwd worden als de rekening aan de gemeente is betaald. Zo beschermen we de gemeentelijke kas.

Vervolg en besluitvorming door de raad

Vanaf de publicatie ligt het plan zes weken ter inzage. Tijdens deze periode organiseren wij een bijeenkomst om het plan en de regels toe te lichten aan omwonenden en andere betrokkenen. Eenieder kan in deze periode een officiële reactie (zienswijze) indienen.

Na deze zes weken verzamelen we alle reacties en wegen we of het plan moet worden aangepast in een nota van zienswijzen. Daarna wordt het definitieve omgevingsplan, inclusief de beantwoording van de zienswijzen, aan uw raad voorgelegd voor definitieve vaststelling.

Prijsvaststellingsprocedure

Op 22 mei heeft de hoorzitting met de deskundigen die een advies rapport over de grondwaarde gaan opstellen plaats gevonden. Naar aanleiding van de hoorzitting moeten beide partijen nog aanvullende gegevens overleggen. Afgesproken is dat partijen daar 2 weken de tijd voor krijgen. Daarna is er nog 2 weken om op de stukken te reageren. Dan kunnen de deskundige gaan schrijven aan hun concept advies rapport. Omdat het dan inmiddels eind juni is en de vakantieperiode bijna begint is afgesproken dat de deskundigen uiterlijk 15 september het concept adviesrapport toesturen. Tot 13 oktober is er dan gelegenheid om op het concept te reageren. Uiterlijk 10 november 2026 wordt het definitieve advies aan partijen en de rechtbank toegezonden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
N.A. Hellingman-Kuiper

de burgemeester,
R.J. Beukers.