



Stichting Natuurgebied
Lange Weeren



VERENIGING
OUD EDAM



natuur en milieu
federatie



noord-holland



STICHTING

BEHOUD

WATERLAND

Via commissieruimte@noord-holland.nl

Aan : leden van de Statencommissie Ruimte

Betreft : commissievergadering 12 maart a.s. agendapunt 7b Ontheffingsverzoek
Lange Weeren Edam-Volendam

Van : Stichtingen Natuurgebied Lange Weeren, Behoud Waterland en Vereniging
Oud Edam

Datum : 7 mei 2025

Geachte Statenleden,

Op 12 mei a.s. staat het ontheffingsverzoek van het Beschermd Landschap van de gemeente Edam-Volendam op uw agenda, zodat de bouw van 1.160 woningen in de polder De Lange Weeren mogelijk wordt (hierna: het 'Project'). Wij, de Stichtingen Natuurgebied Lange Weeren en Behoud Waterland, Natuur en Milieufederatie Noord-Holland en Vereniging Oud Edam, menen dat de ontheffing door Gedeputeerde Staten (hierna: 'GS') niet kan worden verleend.

Ontheffing

De ontheffing is door de Gemeente Edam-Volendam (hierna: 'Gemeente') aangevraagd, omdat de regels in OVNH2022 voor Beschermd Landschap de realisatie van het Project tegenhouden. Wel bevatten deze regels een grondslag voor woningbouw als het Project voldoet aan de afspraken in de bestuursovereenkomst Pilot Waterland van 2011 (hierna: 'Bestuursakkoord'). Daaraan wordt niet voldaan, onder meer omdat er nu 420 woningen meer worden gebouwd dan in het Bestuursakkoord is afgesproken. Het Project leidt dus tot een groter ruimtebeslag, terwijl het uitgangspunt in de Rijksbufferzone is, zoals het Beschermd Landschap voorheen werd genoemd: géén verdere verstedelijking.

De ontheffingsbevoegdheid van GS in OVNH2022 is gebaseerd op artikel 2.32 van de Omgevingswet. Of de ontheffing kan worden verleend, is afhankelijk van of de Gemeente wordt belemmerd bij de uitvoering van haar taken en bevoegdheden door de bedoelde instructieregels. Die belemmering moet onevenredig zijn in verhouding tot de met de instructieregels gediende belangen.

Gediende belangen

De belangen, die in artikel 6.59a van OVNH2022 worden gediend, zijn de bescherming van de kernkwaliteiten van het Beschermd Landschap Waterland. Voor wat betreft de voormalige Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend staan het voorkomen van verdere verstedelijking, behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het landschap en het ruimte bieden voor recreatie en ontspanning voorop. Het landschap is het oer-Hollandse, agrarische veenpolderlandschap. Enkele kernkwaliteiten daarvan zijn:

- De openheid en ruimtebeleving;
- Oude strokenverkaveling in de veenweiden.

De polder De Lange Weeren maakt zowel deel uit van Beschermd Landschap Waterland als van de voormalige Rijksbufferzone.

Voor de gezamenlijke ontwikkeling van deze Rijksbufferzone zijn in 2011 afspraken gemaakt in het Bestuursakkoord tussen het Rijk, de provincie en de gemeenten Oostzaan, Landsmeer, Wormerland, Waterland, Edam-Volendam en Stadsdeel Amsterdam-Noord. Voor zover wij weten gelden deze afspraken nog steeds.

Taken en bevoegdheden gemeente

Een gemeente voert alleen taken uit die direct van belang zijn voor haar inwoners. Bijvoorbeeld het huisvuil ophalen en omgevingsplannen maken, waarin staat waar bijvoorbeeld huizen worden gebouwd. Daarnaast voert zij veel taken uit op basis van landelijke wetgeving. Ook geldt voor haar de algemene zorgplicht om te zorgen voor een veilige en gezonde leefomgeving.

Centrale vraag

Voor de verlening van de ontheffing is de kernvraag of de Gemeente wordt belemmerd bij de uitvoering van haar taken en bevoegdheden ten aanzien van de woningbouwopgave en haar zorg voor een veilige en gezonde leefomgeving.

Bouwopgave Edam-Volendam

Edam-Volendam kent een negatieve bevolkingsgroei, te weten -900 inwoners vanaf 2024 tot 2040 en -700 inwoners vanaf 2040 tot 2050¹.

De additionele woningbehoefte is door RIGO berekend op 850 woningen vanaf 2024 tot 2050.²

Deze groei wordt vrijwel uitsluitend veroorzaakt door de groei van huishoudens in de groep 65+, zoals blijkt uit onderstaand overzicht:³

Zonder kinderen (tot 35)	Zonder kinderen (35-64)	Zonder kinderen (65+)	Met kinderen	Totaal
-360	+70	+1.225	-245	+690

Andere feiten:

- ongeveer 2.000 huishoudens bestaan nu uit 75+ers;⁴
- er komen jaarlijks gemiddeld ongeveer 250 woningen vrij door overlijden of opname in zorginstellingen van senioren;⁵
- er staan 600 woningen leeg;⁶
- 70% van de woningvoorraad betreft grote woningen;⁷

¹ Provinciale Bevolkingsprognose N-H 2024-2050, dec. 2024, p. 57

² Rapport RIGO, woningbehoefte in de MRA en N-H Noord 7 maart 2025, p. 52

³ Rapport RIGO, woningbehoefte in de MRA en N-H Noord 7 maart 2025, p. 50-51

⁴ Bron: Lokaal Edam-Volendam

⁵ Bron: Lokaal Edam-Volendam

⁶ Rapport RIGO, woningbehoefte in de MRA en N-H Noord 7 maart 2025, p. 52

⁷ Rapport RIGO, woningbehoefte in de MRA en N-H Noord 7 maart 2025, p. 46

- Toename alleenstaanden in N-H van 44% naar 46% in periode 2024 – 2050.⁸

Conclusie:

Het Project (1.160 woningen) is veel te grootschalig voor de additionele woningbehoefte van Edam-Volendam (850 woningen tot 2050).

Plancapaciteit, exclusief Project

In de Monitor Plancapaciteit zijn door de Gemeente 713 woningen ingevuld (exclusief het Project). Dat is in theorie meer dan voldoende om in de woningbehoefte tot 2040 te kunnen voorzien. Omdat plannen veranderen, zullen de cijfers in werkelijkheid anders zijn. Maar er zijn ook plannen, die niet in de monitor zijn opgenomen, zoals de ontwikkeling van het Tase-terrein waarover al dertig jaar wordt gesproken. Daar kunnen 120 woningen worden gerealiseerd voor senioren. De Gemeente heeft plannen daarvoor keer op keer gewijzigd of afgewezen, evenals concrete plannen voor de bouw van appartementen op zeven andere inbreilocaties.⁹

Conclusie:

Uit het bovenstaande volgt dat er in ieder geval meer dan voldoende bouwlocaties zijn om in de woningbehoefte te kunnen voorzien tot 2050. De realisatie van het Project is daarvoor niet nodig. Bovendien staan er op dit moment 600 woningen leeg.

Vooraf bouwen voor senioren

De cijfers laten zien dat vooral de groep 65-plussers groeit en dat het aantal gezinnen met kinderen afneemt met 245. Het aandeel eenpersoonshuishoudens zal ruim 40% bedragen. Meer dan 70% van de woningvoorraad bestaat uit grote woningen, waarvan er jaarlijks veel vrij komen door overlijden of doorstroming naar een verzorgingshuis. Indien er meer levensbestendige woningen voor senioren worden gebouwd, zouden er nog meer woningen beschikbaar komen. Het Tase-terrein is hiervoor een geschikte plek. Senioren willen kleiner en dicht bij hun vertrouwde omgeving, waar ze zijn opgegroeid en waar voorzieningen zoals de kerk en de haven aanwezig zijn. Ze willen niet in een nieuwbouwwijk aan de rand van Volendam wonen, zoals in de polder De Lange Weeren.

Conclusie:

Er moeten vooral (levensbestendige) woningen voor senioren worden gebouwd. De locatie van het Project in de polder De Lange Weeren is daarvoor ongeschikt. Eenderde deel van het Project voorziet in grote woningen, waaraan geen behoefte is. Het Project bestaat voor 70% uit eengezinswoningen. De vraag is of zoveel extra eengezinswoningen nodig, zijn mede gelet de afname van het aantal gezinnen met kinderen en het vrijkomen van woningen door overlijden of doorstroming naar een verzorgingshuis.

⁸ Provinciale Bevolkingsprognose N-H 2024-2050, dec. 2024, p. 35

⁹ Presentatie Selene Veerman tijdens werkbezoek gedeputeerde Rommel op 19 januari 2024: Tase-terrein, voormalige Rabobank, Meidoornschool, voormalig magazijn Bart Smit Julianaweg, voormalig terrein van horecagroothandel Molenaar Zuideinde, Slobbeland, voormalig Kruispunt en sportcentrum Atlas

Bouwopgave regiogemeenten

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de additionele woningbehoefte en leegstand¹⁰ in de regiogemeenten en concrete bouwplannen daarvoor, zoals door de gemeenten zelf zijn opgegeven in de Monitor Plan capaciteit.

	2024-2040	2024-2050	Bouwplannen	Leegstand
Waterland	700	1.200	1.414	300
Purmerend	5.370	6.700	13.966	1.100
Landsmeer	200	350	412	150
Oostzaan	350	450	362	150
Wormerland	650	950	1.470	200

Conclusie:

De regiogemeenten hebben voldoende eigen bouwplannen om in de additionele woningbehoefte te kunnen voorzien. Edam-Volendam hoeft daarvoor geen bijdrage te leveren.

Waterberging

De Gemeente zorgt voor de veiligheid van haar inwoners. Ter voorkoming van wateroverlast is waterberging in dit veengebied van groot belang.

De polder De Lange Weeren wordt ook wel ‘het Noodventiel’ genoemd, omdat hier bij extreme neerslag water uit Volendam geborgen wordt. Het is daarom van belang dat de wateropgave in de polder niet verkleind wordt na realisatie van het Project. Bouwen op deze locatie is een hele uitdaging, zoals het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) schreef in zijn adviesrapport¹¹:

*‘Gezien vanuit bodem en water sturend heeft deze locatie **niet de voorkeur als bouwlocatie**. Er is sprake van een slappe ondergrond die onder NAP ligt en functioneert als overlooph gebied voor de stedelijke kern van Volendam.’*

De bestaande waterbergingscapaciteit van de polder De Lange Weeren bedraagt 600.000 m³.¹² De waterbergingscapaciteit na realisatie van het Project is in de definitieve Watertoets berekend op 250.000 m³. De waterstand zou in dat geval komen tot 37 cm onder de voordeur van de woningen in de nieuwbouwwijk. Echter, voor de berekening van de benodigde waterbergingscapaciteit was gerekend met neerslagwaarden uit 2014. Deze neerslagwaarden zijn aangepast in het Addendum op de Watertoets.¹³ In dit Addendum is gerekend met de neerslagwaarden van 2023, wat resulteerde in de vastgestelde capaciteit van 339.000 m³. De verhoging van 89.000 m³ (ten opzichte van 250.000 m³) is volledig toe te schrijven aan het toestaan van hogere waterstanden. Het water komt dan tot 23 centimeter onder de voordeur te staan. Dat betekent dat kruipruimtes onder de huizen zijn gevolgen en dat de straten in De Lange Weeren blank staan door de lage ligging.

¹⁰ Rapport RIGO, woningbehoefte in de MRA en N-H Noord 7 maart 2025, p. 52

¹¹ Plan De Lange Weeren 291122, uitgave RO. Bijlage II Advies HHNK, blz 36/40

¹² 20240709 - eindrapportage onderzoek de Lange Weeren ontwerp 2024 - versie 1.1, blz. 11/30, figuur 3-4, huidige situatie 600.000m³ (**neerslagwaarden uit 2014**)

¹³ 20241021 - Addendum op Eindrapportage onderzoek de Lange Weeren ontwerp 2024, blz 2/ 17 (neerslagwaarden 2023)

Wij menen dat de waterbergingscapaciteit van 339.000 m³ onvoldoende is voor een klimaatbestendige wijk. Zoals gezegd is daarbij uitgegaan van de neerslagwaarden van 2023, terwijl het een gegeven is dat de neerslag alleen maar toeneemt en met hogere waarden moet worden gerekend. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat adviseert voor een klimaatbestendige inrichting te rekenen met de neerslagwaarden in 2050-2080, te weten 200 mm per 48 uur.¹⁴ Als met deze norm zou worden gerekend, staat het water boven de drempel van de voordeur. Daarnaast merken we op dat de stresstesten voor wateroverlast niet zijn uitgevoerd voor de beoordeling of het Project klimaatadaptief is.

Uit het bovenstaande volgt dat de waterbergingscapaciteit daalt van 600.000 m³ naar 339.000 m³. Dat is een afname van 261.000 m³ oftewel 44%. Die afname is logisch omdat de helft van de polder wordt volgebouwd. Het afgraven van weilanden tot grondwaterniveau en aanleggen van waterrijke plasdrasplekken en moerassen in de flanken levert onvoldoende waterbergingscapaciteit op. Het onderhouden van deze gebieden zal de maatschappij in de toekomst bovendien het nodige kosten. Uit niets blijkt dat met deze kosten rekening is gehouden.

Conclusie:

Het Project is niet nodig voor de realisatie van voldoende waterberging. Integendeel, het Project tast de waterbergingscapaciteit aan en voldoet niet aan de, door Rijksoverheid voorgeschreven normen voor klimaat bestendig bouwen 2050-2080.

Fundatieschade

In het hierboven genoemde adviesrapport worden door het HHNK 18 onderzoeksvragen gesteld, waarvan de meerderheid niet is beantwoord. Eén van deze vragen betreft de borging van de veiligheid van de woningen in de Blokgrout, een wijk grenzend aan het plangebied, waar 4.000 woningen op houten palen staan. Volgens het HHNK dient een bureau te onderzoeken wat het effect van het Project is op de grondwaterstand en de funderingen van deze woningen¹⁵.

Dat onderzoek is ten onrechte niet uitgevoerd. De kans op funderingsschade – een landelijk probleem - is reëel. Het grondwaterpeil in de Blokgrout wordt immers verstoord, doordat de peilmaten van de sloten en afgegraven flanken in het aangrenzende plangebied 50 cm lager uitvallen dan de peilmaten in de Blokgrout. Hierdoor zal het grondwater uit de Blokgrout naar dit lager gelegen deel afvloeien, waardoor het grondwaterpeil in de Blokgrout daalt. Dit kan er voor zorgen dat de houten palen droogkomen te staan en gaan rotten.

Conclusie:

De Gemeente heeft ten onrechte nagelaten de kans op funderingsschade als gevolg van het Project te onderzoeken, terwijl de kans daarop reëel is.

¹⁴ handreiking-bovenregionale-stresstesten-wateroverlast, Ministerie van infrastructuur en waterstaat, blz 32/65. (neerslag waarden 2050-2080)

¹⁵ Plan De Lange Weeren 291122, uitgave RO. Bijlage II Advies HHNK, p. 38

Verzilting oppervlaktewateren

In het hierboven genoemde adviesrapport is door het HHNK op p. 38 opgemerkt onder 'grondwater en bodemdaling':

'Naar verwachting is het grondwater zout-brak en is op dit moment sprake van infiltratie. In zomerse/droge omstandigheden zal het grondwater (substantieel) uitzakken en in winterse/natte omstandigheden tot boven het maaiveld kunnen komen. Vanwege de brakke ondergrond zijn methoden als verticale drainage als ontwateringsmethode zeer discutabel en vaak niet toegestaan.'

Het Project voorziet in het afgraven van de bovenste grondlaag. Brak grondwater mag volgens de Europese richtlijn 2000/60/EU niet worden gemengd met zoet oppervlaktewater. Verzilting van oppervlaktewateren heeft gevolgen voor de natuurwaarden. Naast andere punten uit voornoemd rapport is ook hieraan door de Gemeente ten onrechte geen aandacht besteed.

Conclusie:

De Gemeente heeft geen onderzoek verricht naar de gevolgen van het Project (inclusief voorziene afgravingen) voor verzilting van oppervlaktewateren via het grondwater. Verzilting van oppervlaktewateren kan ernstige gevolgen hebben voor de natuur en is in strijd met de Europese richtlijn 2000/60/EU.

Mobiliteit

De doorstroming en verkeersveiligheid van de regionale wegen staan nu al onder druk. De Gemeente heeft daarom door Arcadis een 'quick scan' laten uitvoeren van de impact van het Project op de verkeersafwikkeling. Daarin is echter geen rekening gehouden met de realisatie van andere woningbouwprojecten in de Gemeente, noch met die in de omliggende gemeenten. Tevens worden de regionale wegen benut voor landbouwverkeer, wat mogelijk evenmin niet in de modellen is meegenomen. Wij vrezen dat het verkeer op de regionale wegen een knelpunt zal worden. De Gemeente heeft geen definitief rapport verstrekt.

Conclusie:

Het verkeer op de regionale wegen is reeds problematisch en zal naar verwachting verder verergeren door de toename van woningbouw in Edam-Volendam, evenals in de gemeenten Waterland en Purmerend. De verkeersafwikkeling wordt hierdoor zwaarder belast, en de realisatie van het Project levert volgens de cijfers geen noodzakelijke bijdrage – integendeel, het Project blijkt te grootschalig en onnodig te zijn, gelet op de daadwerkelijke woningbehoefte.

Oer-Hollands agrarisch cultuurlandschap

Zoals eerder opgemerkt, beogen de instructieregels van OVNH2022 het behoud en versterking van het oer-Hollandse open cultuurlandschap, waarin de landbouw dominant is. Het is evident dat het Project de kernwaarden daarvan aantast. Immers, de helft van de polder wordt volgebouwd en het agrarisch karakter van het resterende deel, dat ook een habitat is voor weidevogels, wordt ingrijpend en onherstelbaar gewijzigd.

Conclusie:

Het Project vernietigt onherstelbaar het open agrarisch cultuurlandschap van de polder De Lange Weeren. Dit heeft een impact op de open ligging van Edam en Volendam in het landschap en tast tevens de zichtlijnen op het beschermde stadsgezicht van Edam aan.

Rood voor groen

Ondanks het feit dat verstedelijking per definitie het landschap aantast, is in het Bestuursakkoord afgesproken dat woningbouw in de polder De Lange Weeren toch mogelijk wordt gemaakt, op voorwaarde dat € 10.000 per woning wordt geïnvesteerd in additionele groene en recreatieve waarden in het Rijksbufferzonegebied. Er is een maximum van 740 woningen vastgesteld, omdat een hoger aantal woningen leidt tot meer versterking en ruimtebeslag, wat schadelijk is voor onder meer de openheid. Verder moet het Project aan strikte kwaliteitseisen voldoen.

Het Project wordt volgens de ontwikkelaars groen en zeer waterrijk, vooral om de wateroverlast bij extreme neerslag voor heel Volendam te kunnen blijven borgen en te voorkomen dat deze toeneemt door de realisatie van de nieuwe wijk. Er komen bruggen, wandel- en fietspaden voor ontsluiting van het gebied. Deze voorzieningen hebben hoge waarde voor de beleving van de toekomstige wijkbewoners, maar overstijgen nauwelijks het wijkniveau. De zogeheten groene flanken zijn (relatief) klein en liggen geklemd tussen de nieuwe wijk en drukke wegen, waardoor ze voor niet-wijkbewoners niet aantrekkelijk zijn om in te recreëren.

Tot op heden is onduidelijk of en hoeveel geld daadwerkelijk wordt geïnvesteerd in additionele groene en recreatieve waarden, aangezien de Gemeente dit niet inzichtelijk heeft gemaakt.

De afbeeldingen in het ontheffingsverzoek van de Gemeente (dd. 3 januari 2025) laten zien dat het een groene, waterrijke, gevarieerde en grootschalige nieuwbouwwijk wordt, die veel ruimte in beslag neemt. Alle wateren, bruggen, paden en al dat groen vragen om intensief onderhoud, waarvan de kosten jaarlijks voor rekening van de Gemeente komen. (Mede) daardoor wordt onderhavig Project aanzienlijk duurder dan de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties.

We verwijzen in dit verband naar het onderzoeksrapport van Decisio: Maatschappelijke kosteneffectiviteitsanalyse binnen- en buitenstedelijk bouwen. Daarin wordt geconcludeerd dat binnenstedelijke woningbouwlocaties meer positieve effecten met zich meebrengen dan buitenstedelijke locaties.¹⁶

Deze conclusie sluit aan bij het advies van het College van Rijksadviseurs. Dit college pleit ervoor in bestaande wijken te investeren, omdat die dan aantrekkelijker worden. In de leidraad 'Bouw in de Buurt, leidraad voor Nederland'¹⁷ wordt gesteld:

¹⁶ <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/onderzoek-binnenstedelijk-bouwen-positiever-dan-buitenstedelijk/>

¹⁷ <https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/adviezen-publicaties/publicatie/2022/10/18/bouw-in-de-buurt> p.

‘Welke basis leggen we voor de 22^e eeuw? Doorgaan met bouwen in de wei verergert de problemen. In de buurt bouwen, dat een einde maakt aan de rigoureuze functiescheiding, helpt ons niet alleen aan honderdduizenden nieuwe woningen, maar tilt ook de leefbaarheid van de acht miljoen bestaande woningen op. Duurzamer kan het niet.’

Conclusie:

De Gemeente heeft niet aangetoond dat het Project voorziet in financiering van additionele groene en recreatieve waarden in het voormalige Rijksbufferzonegebied. Bovendien worden er 420 woningen meer gebouwd dan afgesproken. Het Project leidt tot verdere verstening van open, agrarisch cultuurlandschap en is daarmee strijdig met het Bestuursakkoord.

Instemming Provinciale Staten

Zoals eerder aangegeven is het Project strijdig met het Bestuursakkoord. Dit betekent dat het Bestuursakkoord moet worden aangepast of ontbonden. In beide gevallen is instemming van PS vereist, zoals blijkt uit de Memo van de juridische afdeling van de provincie dd. 6 oktober 2020. In de slotalinea van deze memo wordt vermeld:

‘Omdat Lange Weeren is aangemerkt als Bijzonder provinciaal landschap blijft voor woningbouw een specifieke planologische grondslag vereist. Als de “afspraken over Pilot Waterland” na ontbinding van het bestuursakkoord niet meer bestaan, is die grondslag er niet meer. Om woningbouw dan alsnog mogelijk te maken, zou het gebied moeten worden ontgrensd als Bijzonder provinciaal landschap. Dit lijkt zeer onwenselijk gezien de opzet en geschiedenis van de pilot.’

Conclusie:

Omdat het Project strijdig is met het Bestuursakkoord is instemming van PS vereist voor aanpassing of ontbinding van dit akkoord. Pas daarna kan ontheffing door GS worden overwogen, mits aan de daarvoor gestelde voorwaarden wordt voldaan. Onder deze grondslag volgt tevens dat de instructieregels van OVN2022 niet leiden tot een onevenredige belemmering van de Gemeente bij de uitvoering van haar taken en bevoegdheden op het gebied van de woningbouwopgave. Sterker nog, met het oog op een veilige en gezonde leefomgeving kan het Project niet uitgevoerd worden, waardoor de gevraagde ontheffing door GS niet zou moeten worden verleend.

Oproep

Wij roepen u op niet in te stemmen met aanpassing of ontbinding van het Bestuursakkoord en GS te ontraden de ontheffing te verlenen.

Indien u vragen heeft, kunt u een e-mail sturen naar: info@stichtingbehoudwaterland.nl

Met vriendelijke groet,

Natuur en Milieufederatie Noord-Holland
Stichting Natuurgebied Lange Weeren
Vereniging Oud Edam
Stichting Behoud Waterland