

Scholtens Projecten II B.V.

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

Wognum, 2 mei 2025

Betreft: gebiedsontwikkeling De Lange Weeren economisch onhaalbaar

Geachte Statenleden,

Graag vragen wij uw aandacht voor het navolgende.

12 mei 2025 zit uw Commissie Ruimte bijeen, waarin u onder agendapunt 7.b de gebiedsontwikkeling De Lange Weeren als bespreekpunt heeft staan.

Zoals u ongetwijfeld bekend is, is Scholtens Projecten II B.V. sinds 2001 grondeigenaar binnen het gebied rondom de gebiedsontwikkeling De Lange Weeren in de gemeente Edam-Volendam.

Als grondeigenaar binnen dit gebied vrezen wij dat het gemeentelijk beleid en de keuzes binnen het ontwikkelkader inmiddels zullen leiden tot een financieel; economisch en planologisch onhaalbaar project. Ondanks herhaaldelijke pogingen tot samenwerking -in de periode 2016 t/m 2022 is intensief samengewerkt met de gemeente - wordt vanuit de gemeente vastgehouden aan te rigide uitgangspunten. Wij vrezen dat het gemeentelijk beleid en de keuzes binnen het huidige ontwikkelkader zullen leiden tot een financieel, economisch en planologisch niet haalbaar project. Dit alles dreigt te leiden tot ernstige consequenties voor de voortgang en haalbaarheid van de totale ontwikkeling.

Het is om die reden dat wij Provinciale Staten verzoeken om bij Gedeputeerde Staten het navolgende onder de aandacht te brengen en daarover de nodige vragen te stellen.

Een ambitieuze visie maar economisch niet uitvoerbaar

De Lange Weeren maakt deel uit van het Bestuursakkoord Pilot Waterland en draagt in potentie bij aan de woningbouwopgave van Groot-Amsterdam. De huidige gemeentelijke ambities – zoals het realiseren van 1.160 woningen, 150.000 m3 waterberging, hoge duurzaamheidseisen, en een fors aandeel betaalbare woningen (waaronder 30% sociale huur) – worden niet in verhouding gebracht met de opbrengsten, noch met de kostenstructuur zoals die blijkt uit de geactualiseerde SSK-raming.

Scholtens Projecten II B.V.

Geert Scholtenslaan 10
1687 CL Wognum
Tel. (0229) 28 18 20

Postbus 18
1687 ZG Wognum



De matige bodemgesteldheid in combinatie met de extra kwaliteitseisen op het gebied van water, natuur, mobiliteit en recreatie – hoe waardevol ook – vergen aanzienlijke investeringen. Deze investeringen en de daarmee gepaard gaande kosten worden niet gecompenseerd door een realistische opbrengstenpotentie. De desbetreffende rapportages kunnen vanzelfsprekend op uw verzoek worden toegezonden en desgevraagd worden toegelicht. Kort en goed zullen bij de huidige stand van zaken de aanzienlijke kosten – zie bovenstaand – de opbrengsten in verregaande mate overtreffen. Dat maakt een verantwoorde ontwikkeling niet mogelijk.

Wij verzoeken uw Provincie daarom om na te gaan of deze opgave binnen de huidige kaders haalbaar is zonder dat wij de Provincie willen voorschrijven hoe zij haar (bestuurlijke) rol moet invullen. Wij zijn echter wel van mening dat de Provincie bij haar besluitvorming daar ter zake serieus rekening dient te houden, al was het maar omdat ook de Provincie alle betrokken belangen serieus dient af te wegen.

Niet realistische grondwaarde en voortdurende eenzijdigheid

Uitgangspunt is, zoals gezegd, dat Gedeputeerde Staten gehoor geeft aan haar (wettelijke) taak om zorg te dragen voor een evenwichtige toedeling van functies, waarbij vanzelfsprekend de economische en financiële haalbaarheid van de door de Provincie goed te keuren plannen een prominente rol speelt. Wat Scholtens betreft is het onmiskenbaar zo dat deze plannen een Provinciaal belang dienen, te weten (volks-)huisvesting. Het lijkt erop dat de gemeente de economische en financiële haalbaarheid volstrekt onvoldoende voor ogen heeft.

De gemeente gaat uit van een grondwaarde van de gronden die niet aansluit bij marktconforme taxaties. Uit de berekeningen en onderbouwing die op verzoek van Scholtens zijn opgesteld – op basis van meerdere taxatiemethodieken – blijkt dat de grondwaarde substantieel hoger ligt dan waarmee de gemeente nu rekent. De realistische grondwaarde is een veelvoud hoger dan de waar de gemeente thans meerekent. Tegelijkertijd is de opbrengstenkant beperkt door minimale BVO's en afgetopte verkoopprijzen. Hierdoor resteert een groot tekort, zonder dat de gemeente bereidheid toont tot het herzien van de stedenbouwkundige kaders of het verhogen van het aantal woningen.

Het ontwikkelproces is verder onder druk komen te staan doordat de gemeente tot driemaal aan toe een Wet voorkeursrecht gemeenten (WvG) heeft gevestigd op de gronden van Scholtens. In verband met de intense samenwerking tussen Scholtens en het vorige college waarbij Scholtens aanzienlijk heeft geïnvesteerd in de planontwikkeling (circa € 1.000.000,-). Deze houding van de gemeente zet het proces verder onder druk en verdraagt zich niet met een evenwichtige afweging van de betrokken belangen.

Onvoldoende onderbouwing voor participatie

Uitgangspunt is dat ook de gemeente alle voor het te nemen besluit benodigde informatie tot zich neemt en op een zorgvuldige wijze afweegt. Immers, alleen op die manier is een zorgvuldig besluit voor te bereiden en te nemen. In onze optiek is Scholtens onvoldoende in gelegenheid gesteld om te participeren. Ondanks diverse verzoeken van onze kant, zijn wij door de gemeente onvoldoende betrokken bij de totstandkoming van het huidige ontwikkelkader en heeft de gemeente onvoldoende gebruik gemaakt van de marktkennis van Scholtens. Mede dat heeft ertoe geleid dat er nu een economisch en financieel onhaalbaar plan voorligt. Dat is een meer dan onwenselijke situatie.

Scholtens Projecten II B.V.

Geert Scholtenslaan 10

1687 CL Wognum

Tel. (0229) 28 18 20

Postbus 18

1687 ZG Wognum



Mobiliteitsopgave

Bovendien is de mobiliteitsontsluiting van De Lange Weeren nog steeds onderwerp van discussie. De aansluiting op de N517 is volgens de provincie enkel toegestaan voor openbaar vervoer en noodverkeer – een structurele verkeersontsluiting ontbreekt, - de leefbaarheid en bereikbaarheid ernstig onder druk zet.

Oplossingen voor een haalbare ontwikkeling

Gegeven onze zorgen omtrent de uitvoerbaarheid van het plan, verzoeken wij de Provincie om aan de Gedeputeerde Staten in ieder geval de na te melden vragen te stellen respectievelijk opmerkingen te maken ter zake het navolgende.

- Is het plan, gelet op de huidige uitgangspunten en inzichten, economisch haalbaar en kan dit met stukken worden onderbouwd? In het verlengde daarvan de vraag hoe de kosten van het plan zich verhouden ten opzichte van de opbrengsten en de risico's, omdat het plan een looptijd heeft van zeker 15 jaar (2040) en een slechte bodemgesteldheid kent?
- In het verlengde daarvan de vraag of het mogelijk is om een realistische toetsing van zowel de kosten als opbrengsten binnen de GREX uit te voeren?
- Zijn er mogelijkheden om het uitgeefbaar programma en het woningbouwwolume in het plan te vergroten? (Het is nu gesteld op 13 woningen per HA.)
- Worden in het plan afgetopte verkoopprijzen versus minimale verplichte oppervlaktes door de gemeente gehanteerd? Zo ja, is ook dat gebruikelijk?
- Zijn er mogelijkheden om het stedenbouwkundig plan te versimpelen?
- Is het mogelijk om de verhouding tussen betaalbare en vrijesectorwoningen in het plan te herzien zodat de ontwikkeling economisch haalbaar is? Ook omdat De Lange Weeren al veel langer onderwerp van planvorming is.
- Is er in het plan voorzien in een toekomstbestendig ontsluitingsstructuur?

Wij achten deze vragen respectievelijk opmerkingen van belang met het oog op een evenwichtige toedeling van functies waarbij de financiële haalbaarheid een prominente rol speelt.

Conclusie

Het huidige plan is in de optiek van Scholtens dus economisch en financieel niet haalbaar. De combinatie van de hoge eisen die de gemeente en provincie aan het plan stellen in samenhang met stringente uitgangspunten, de kosten/risico's hoger zijn dan opbrengsten gecombineerd met een hoog risico in verband met de looptijd van het plan en bodemgesteldheid, en de onwelwillendheid van de gemeente om samen te werken met marktpartijen, maakt dat het plan op dit moment onhaalbaar is.

Gelet op het belang van het ontwikkelgebied De Lange Weeren voor de regio en de woningnood, verzoeken wij u met klem om bovengenoemde vragen aan de Gedeputeerde Staten te stellen en de gemeente te stimuleren om met Scholtens in gesprek te gaan. Daarenboven acht ook Scholtens het meer dan onwenselijk dat partijen gedwongen zijn om eventuele verschillen van inzicht aan gerechtelijke instanties voor te leggen. Laat het een gezamenlijke inspanning zijn om dat te voorkomen.

Scholtens Projecten II B.V.

Geert Scholtenslaan 10

1687 CL Wognum

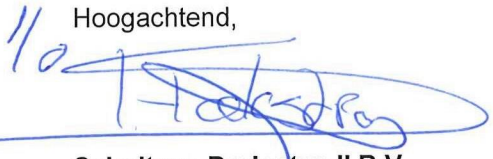
Tel. (0229) 28 18 20

Postbus 18

1687 ZG Wognum

Alleen door constructieve samenwerking, flexibiliteit en oog voor de realiteit kunnen partijen gezamenlijk komen tot een plan dat wél uitvoerbaar is, zonder af te doen aan de ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteit die u als Provincie nastreeft.

Hoogachtend,



Scholtens Projecten II B.V.
G.J.P. Scholtens

Scholtens Projecten II B.V.

Geert Scholtenslaan 10

1687 CL Wognum

Tel. (0229) 28 18 20

Postbus 18

1687 ZG Wognum