



Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

[Redacted]

CZ/JZ

Telefoonnummer +3123514 [Redacted]

[Redacted]@noord-holland.nl

1 | 7

Betreft: Beslissing op bezwaar Lange Weeren

Verzenddatum

16 december 2025

Geachte heer [Redacted],

Kenmerk

2376415/2469712

Op 2 januari 2025 (kenmerk OMG-021142/DMS441145) heeft de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, namens ons, aan de gemeente Edam-Volendam een ontheffing verleend op grond van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De ontheffing is verleend voor het opzettelijk beschadigen en vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de hermelijn en de wezel ten behoeve van de ontwikkeling van 1160 woningen, inclusief natuurvriendelijke groene zones en recreatievoorzieningen in de polder Lange Weeren te Volendam.

Uw kenmerk

Tegen dit besluit is bezwaar gemaakt door de heer [Redacted] te Volendam op 11 februari 2025, ontvangen op 11 februari 2025 en door Stichting Behoud Waterland te Broek in Waterland en Stichting Natuurgebied Lange Weeren te Edam-Volendam op 10 februari 2025, ontvangen op 12 februari 2025.

Wij hebben besloten uw bezwaren ongegrond te verklaren. Dit betekent dat uw bezwaren er niet toe hebben geleid dat het besluit wordt herroepen.

Hieronder leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en wat dit voor u betekent.

Advies hoor- en adviescommissie

Wij hebben het door u ingediende bezwaarschrift doorgestuurd aan de hoor- en adviescommissie (verder: commissie). Uw bezwaarschrift is op 16 oktober 2025 op een hoorzitting behandeld. De commissie heeft op basis van de stukken en het besprokene in de hoorzitting advies aan ons uitgebracht. Het advies en het verslag van de hoorzitting vindt u als bijlagen bij deze brief.

De commissie adviseert ons om het besluit in stand te laten, mits wij de motivering op twee punten aanvullen: 1. Er doet zich een dwingende reden van groot openbaar belang voor en 2. Er bestaat geen andere bevredigende oplossing.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk-nummer 34362354
Btw-nummer NL.0010.03.124.B.08

Ons oordeel over het advies

Wij zijn het eens met het advies van de commissie en nemen het advies over. U dient het advies van de commissie te zien als onderdeel van dit besluit.

Aanvullende motivering van het besluit**1. Dwingende reden van groot openbaar belang***Advies commissie*

De commissie adviseert om uitgebreider te motiveren dat er een dwingende reden van groot openbaar belang aanwezig is voor het verlenen van de ontheffing. Daarnaast adviseert zij om in te gaan op het door u aangehaalde RIGO-rapport over woningbehoefte.

Geschilpunt

Het belang om te voorzien in de dringende woningbehoefte kan een dwingende reden van groot openbaar belang vormen, als bedoeld in artikel 3.8, vijfde lid, onder b, sub 3, van de Wnb. U betwist dit niet, maar u stelt dat er in de gemeente tot 2050 minder extra woningen nodig zijn dan er in de Lange Weeren zijn gepland. Ook sluit het type woningen niet aan bij de vraag. U verwijst hierbij naar een rapport van RIGO.

Nadere onderbouwing woningbehoefte

Voor de aanvulling van de motivering hebben wij gebruik gemaakt van informatie van de gemeente over de woningbouwbehoefte.

Uit alle beschikbare rapporten en gegevens volgt dat er een maatschappelijke urgentie is, de woningnood in de gemeente Edam-Volendam hoog is, de wachttijd voor een sociale huurwoning lang is en senioren niet kunnen doorstromen. De bouw van 1160 woningen in De Lange Weeren is noodzakelijk om zowel sociale huur, betaalbare koop als levensloopgeschikte woningen mogelijk te maken. Binnen het totaal van 1160 woningen komen verschillende woontypen, zoals appartementen (30%) en verschillende typen eengezinswoningen (70%). Het plan voorziet in een derde sociale huurwoningen en een derde bereikbare koopwoningen, en de overige woningen worden verkocht voor de marktprijs. Van de betaalbare woningen in het plan heeft 50% een prijs van maximaal 80% van de betaalbaarheidsgrens. De Lange Weeren voorziet als enige locatie in de gemeente in deze combinatie van woningtypen op een schaal die aansluit bij de feitelijke en geprognosticeerde behoefte.

Hierna lichten wij de woningbehoefte verder toe.

In 2020 heeft een woningmarktonderzoek in de gemeente Edam-Volendam plaatsgevonden naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de verschillende kernen van de gemeente Edam-Volendam. Uit dit onderzoek volgt een verwachte huishoudensgroei van 1.165 in de periode 2020-2030 en 570 in de periode 2030-2040.¹ Het onderzoek is gebruikt als onderbouwing voor zowel de Woonvisie 2022-2025² als de Omgevingsvisie 2023 van de gemeente Edam-Volendam.

Uit het woningmarktonderzoek 2020 blijkt dat vooral veel behoefte is aan rijwoningen. Ook uit het meer recente woningmarktonderzoek van 1 april 2025 volgt dat de gemeente Edam-Volendam de komende

¹ Woningmarktanalyses per kern Gemeente Edam-Volendam, Companen 20 april 2020, p. 17.

² [Woonvisie 2022-2025](#) Edam Volendam, p. 7.

decennia geconfronteerd wordt met een substantiële groei van het aantal huishoudens. In dit onderzoek worden als oorzaken van deze groei genoemd een structureel positief migratiesaldo (zowel vanuit andere gemeenten als uit het buitenland) en een toename van één- en tweepersoonshuishoudens.³

Uit het recente woningmarktonderzoek blijkt ook dat de woningbehoefte in de gemeente structureel hoger ligt dan in eerdere ramingen. Op basis van de trendprognose (Primos 2023⁴) is tot 2031 een groei van 1.275 woningen noodzakelijk en tot 2040 in totaal 2.110 woningen. De bevolkingsgroei wordt vrijwel volledig bepaald door een structureel positief migratiesaldo, dat de afgelopen jaren gemiddeld 160 personen per jaar bedroeg. Deze trend is in de prognoses verwerkt. Uit het onderzoek volgt dat tot 2031 ten minste 315 extra sociale huurwoningen noodzakelijk zijn, oplopend tot circa 500 richting 2036. Door de sterke vergrijzing (waarbij het aantal 75-plussers tot 2040 met meer dan 50% toeneemt) en de beperkte doorstroming ontstaat bovendien een aanzienlijke behoefte aan levensloopgeschikte woningen. De huidige voorraad, die voornamelijk bestaat uit rijwoningen en koopwoningen, sluit daarbij onvoldoende aan op de behoeften van zowel ouderen als starters. De kernen Volendam en Edam kennen de grootste opgave (samen ruim 1.800 woningen tot 2040).⁵ De combinatie van sterke demografische druk, hoge migratie, beperkte doorstroming en snel oplopende wachttijden leidt tot een maatschappelijke urgentie en een noodzakelijke substantiële uitbreiding van de woningbouw, met name in het sociale en betaalbare segment.

De druk op de sociale huursector in Edam-Volendam is structureel en uitzonderlijk hoog. Het aantal reacties per corporatiewoning is de afgelopen jaren explosief gestegen: bij Wooncompagnie van 263 (2021) naar 403 (2023), terwijl De Vooruitgang sinds 2021 een verdubbeling ziet tot gemiddeld circa 77 reacties per woning. De wachttijd voor eengezinswoningen voor starters bedraagt volgens De Vooruitgang inmiddels circa 7 jaar, terwijl de feitelijke wachttijd 4,5 jaar en de inschrijfduur bij Wooncompagnie oploopt tot 9-11 jaar, waardoor betaalbare huurwoningen voor nieuwe woningzoekenden vrijwel onbereikbaar zijn. Uit het gemeentelijke overzicht van actief woningzoekenden naar sociale huurwoningen in de gemeente Edam-Volendam blijkt bovendien dat het aantal woningzoekenden substantieel hoger ligt dan het aantal beschikbare woningen, waarbij grote aantallen inactieve woningzoekenden wijzen op een groep die niet meer reageert door het structurele gebrek aan aanbod. Deze objectieve gegevens tonen aan dat de corporatievoorraad onvoldoende is om aan de vraag te voldoen en bevestigen een maatschappelijke urgentie waarbij uitbreiding van de sociale woningvoorraad noodzakelijk is om verdere ontoegankelijkheid van de woningmarkt te voorkomen. In het plan voor De Lange Weeren wordt hierop ingespeeld door de opname van 386 sociale huurwoningen (een derde van de woningen).

Ook de koopsector vertoont in Edam-Volendam een structurele schaarste: tussen 2020 en 2024 steeg de gemiddelde verkoopprijs met bijna een derde, terwijl op 25 mei 2025 slechts 87 koopwoningen beschikbaar waren, grotendeels in het hogere prijssegment. Betaalbare

³ Woningmarktonderzoek Edam-Volendam 2025, Companen, 1 april 2025, p. 4, 9, 15, 24, 25 en 28.

⁴ <https://open.overheid.nl/documenten/253280db-4542-45be-822f-5734d1bb8e59/file>

⁵ Woningmarktonderzoek 2025, p. 5, 9, 17, 25, 28 en 29.

koop is daarmee voor een groot deel van de lokale bevolking feitelijk onbereikbaar geworden.

Tevens kent Edam-Volendam een relatief groot aantal jongeren dat noodgedwongen bij ouders inwoont, terwijl een aanzienlijke groep binnen de gemeente wil blijven wonen, hetgeen een substantiële verborgen woningvraag vormt.

De laatste jaren is het aantal scheidingen toegenomen, waardoor er meer behoefte is aan woningen binnen de gemeente, met name omdat in Volendam beide personen na scheiding veelal in de eigen gemeente willen blijven wonen.

Reactie op RIGO-rapport

Het regionale RIGO-onderzoek uit 2025 concludeert dat de regio Zaanstreek-Waterland een behoefte heeft van 26.850 woningen tot 2050. Voor Edam-Volendam wordt een additionele groei berekend van 600 huishoudens tot 2040 en 850 huishoudens tot 2050.⁶ Het onderzoek bevestigt dat de regionale druk zeer groot is.

Het RIGO-model is echter niet geschikt om de lokale woningopgave te berekenen. RIGO rekent bestaande tekorten, de druk op sociale huur, gezinsverdunding, kwalitatieve behoefte, positieve migratie en doorstromingseffecten niet mee, maar berekent enkel de extra groei van huishoudens. Daarnaast houdt RIGO geen rekening met het wegvallen van plancapaciteit door juridische procedures, planwijzigingen, stikstofproblematiek en economische haalbaarheid.

Het recente woningmarktonderzoek uit 2025 houdt hier wel rekening mee en wijst erop dat een extra capaciteit nodig is van minimaal 30%.⁷ Het RIGO-model veronderstelt verder dat de bouwproductie in buurgemeenten de vraag in Edam-Volendam vermindert, maar dat is strijdig met de sterke kernbinding die aanwezig is in met name Volendam en miskent dat er een onderscheidende lokale woningmarkt is en er beperkte uitwijkmogelijkheden zijn. Daarnaast kijkt het RIGO-model niet naar woningtypen en is het daarom niet geschikt voor beleid gericht op gezinswoningen, sociale huur en levensloopgeschikte woningen.

Kortom, Het RIGO-model geeft een *regionale minimumbasis*, maar is niet geschikt om de gemeentelijke woningopgave te bepalen.

Wij zijn van mening dat de woningbehoefte een dwingende reden van groot openbaar belang vormt op grond waarvan de ontheffing kon worden verleend.

2. Andere bevredigende oplossing

Advies commissie

De commissie adviseert om uitgebreider te motiveren waarom er geen andere bevredigende oplossing bestaat en dat nader moet worden ingegaan op de door u genoemde alternatieven, het RIGO-rapport en de daarin genoemde leegstand van 638 woningen. Ook moet volgens de commissie uitgelegd worden hoe het nu precies zit met de al bestaande tekorten en de additionele behoefte aan woningen.

⁶ RIGO, [De woningbehoefte in de MRA en Noord-Holland Noord](#), 7 maart 2025.

⁷ Woningmarktonderzoek Edam-Volendam 2025, Companen, 1 april 2025, p. 25.

Inbreiding en alternatieve locaties

In de Woonvisie 2022-2025 is aangegeven dat de gemeente Edam-Volendam vol inzet op het benutten van beschikbare inbreidingslocaties, maar dat alsnog op verschillende plekken in de gemeente ook op uitbreidingslocaties moet worden gebouwd.

Binnenstedelijke locaties zijn kleinschalig en versnipperd, milieuzone-ringen en verkeerstructuren leggen beperkingen op, er is binnenstedelijk geen ruimte voor 1160 woningen, betaalbare gezinswoningen zijn lastig te realiseren en inbreidingsprojecten kennen een doorlooptijd van 10-20 jaar. Binnenstedelijke locaties kunnen de omvangrijke lokale opgave niet tijdig en niet volledig oplossen. Daarom is gelet op het benodigde aantal woningen een uitleglocatie als De Lange Weeren nodig. Op die manier kan tot een gevarieerd programma gekomen worden, waarbij voor meerdere doelgroepen en in meerdere segmenten iets geboden kan worden. Daarnaast voorziet het plan voor de Lange Weeren in ruimte voor voorzieningen zoals een school, sport en winkels, wat binnenstedelijk niet mogelijk zou zijn.

De door u genoemde inbreidingslocatie aan de Julianaweg is geen reëel alternatief voor de ontwikkeling van De Lange Weeren. De realisatie is afhankelijk van bedrijfsverplaatsingen naar bedrijventerrein De Purmer, terwijl het omgevingsplan voor De Purmer nog niet is vastgesteld. Daarnaast kan de gemeente die verplaatsingen niet afdwingen. Realisatie is daarom pas realistisch over 10-20 jaar.⁸

Op alternatieve buitenstedelijke gebieden rust op grond van de provinciale Omgevingsverordening het beschermingsregime Beschermd Landschap, net als op het plangebied De Lange Weeren. Deze vormen daarom geen andere bevredigende oplossing voor het invullen van de woningbehoefte.

De Lange Weeren is in het bestuursakkoord Pilot Waterland echter al aangewezen als locatie voor woningbouw. Op basis van dat akkoord is in de ruimtelijke verordening van de provincie steeds een uitzondering gemaakt voor deze locatie. In aanvulling daarop hebben wij op 28 mei 2025 een ontheffing verleend op grond van artikel 6.59 en 6.59a van de OVNH2022 voor de bouw van in totaal 1.160 woningen in Beschermd Landschap. Dit aantal draagt volgens de ontheffing bij aan de gewenste woningbouwontwikkeling op langere termijn (na 2030).

Leegstaande woningen

U heeft in de aanvulling van de bezwaargronden aangevoerd dat er in 2024 een leegstand van 638 woningen was in de gemeente Edam-Volendam. Hierbij verwijst u niet naar het RIGO-rapport (zoals de commissie zegt), maar naar de website <https://allecijfers.nl>. Deze website gebruikt cijfers van het CBS.

In het RIGO-rapport wordt aangegeven (p. 13 e.v.) dat er in vrijwel alle gemeenten meer (particuliere) huishoudens zijn dan bewoonde woningen. Het aantal bewoonde woningen is kleiner dan de totale woningvoorraad. Aangegeven wordt dat er altijd woningen zijn die (tijdelijk) niet bewoond worden, bijvoorbeeld omdat ze gerenoveerd worden, net zijn opgeleverd, te koop staan, op de nominatie staan voor sloop of bij wijze van speculatie. En dan zijn er nog tweede woningen, vakantie-woningen of pied à terres, waar niemand geregistreerd staat. Het CBS

⁸ Woonvisie Edam-Volendam 2022-2025, p. 4, p. 10-12.

registreert enkel of woningen op een gegeven moment bewoond worden.

Na navraag laat de gemeente ons weten dat zij het getal van 638 leegstaande woningen niet kan plaatsen. Het recente woningmarkt-onderzoek noemt geen enkel cijfer dat duidt op omvangrijke woning-leegstand, maar onderbouwt juist dat sprake is van woningschaarste, een sterke vraag en een urgente woningbehoefte. Ook uit interne data van de gemeente blijkt dat er geen structurele woningleegstand is. De leegstand die wél voorkomt betreft normale kortdurende leegstand of bedrijfsmatige leegstand. De woningbouwcorporaties die actief zijn in Edam-Volendam hebben juist structureel geen leegstand en hebben lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen.

Ook de door u gestelde leegstand vormt dus geen andere bevredigende oplossing voor het voorzien in de woningbehoefte in Edam-Volendam.

BESLUIT

Wij besluiten, met de bovenstaande aanvullende motivering, uw bezwaren ongegrond te verklaren.

Tegen deze beslissing op bezwaar kunt u beroep instellen

Dit kunt u doen als u het niet eens bent met dit besluit. In de bijlage is de rechtsmiddelenclausule toegevoegd. Hierin staat hoe u beroep bij de rechter kunt instellen.

Bel of mail gerust als u vragen heeft

Als u vragen heeft over dit besluit, kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED] van de Sector Juridische Zaken. Zijn contactgegevens staan op pagina 1.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Directeur Concernzaken
Saskia van der Haagen

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

Bijlagen:

1. Rechtsmiddelenclausule
2. Advies van de hoor- en adviescommissie
3. Verslag van de hoorzitting

BIJLAGE 1 RECHTSMIDDELENCLAUSULE

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de verzending van dit besluit schriftelijk beroep instellen. U bent als geadresseerde van dit besluit altijd belanghebbende.

Het beroepschrift kunt u sturen aan de Rechtbank Noord-Holland, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal beroep instellen. Zie voor meer informatie:

<https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht/Procedures/Paginas/Beroepsprocedure.aspx>

Dit besluit treedt in werking, ook al wordt een beroepschrift ingediend. Dit betekent dat het besluit waartegen u bezwaar heeft gemaakt uitgevoerd mag worden. Als er sprake is van spoed, kunt u door een voorlopige voorziening aan te vragen de werking van het besluit laten pauzeren. Dit kunt u doen om onomkeerbare gevolgen te voorkomen. De rechter beslist of een voorlopige voorziening noodzakelijk is. Het aanvragen van een voorlopige voorziening kunt u doen door een verzoekschrift in te dienen. Hierover kunt u meer vinden op de website van de rechtspraak.