

STREEKPLAN NOORD-HOLLAND ZUID

# Streekplanuitwerking Waterlands Wonen



STREEKPLAN NOORD-HOLLAND ZUID

# Streekplanuitwerking Waterlands Wonen

*Vastgesteld door Gedeputeerde Staten  
van Noord-Holland op 28 februari 2006*



# Inhoudsopgave

- 5 **1 Inleiding**
  - 1.1 Opgave voor streekplanuitwerking
  - 1.2 Randvoorwaarden voor de uitwerking
    - 1.2.1 *Edam-Volendam: de uitleglocatie Zuidpolder*
  - 1.3 Het plangebied
  - 1.4 Proces en procedure totstandkoming streekplanuitwerking
  
- 7 **2 Beleidscontext en andere visies**
  - 2.1 Inleiding
  - 2.2 Nota Ruimte
    - 2.2.1 *Nationaal landschap 'Laag Holland'*
    - 2.2.2 *Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend*
  - 2.3 Afspraken in Noordvleugelverband
  - 2.4 Plan Purmer-Meer
  
- 11 **3 Bouwstenen voor het uitwerkingsplan**
  - 3.1 Inleiding
  - 3.2 Bouwstenen voor nieuw te bouwen uitleglocaties
    - 3.2.1 *Streekplan Noord-Holland Zuid*
    - 3.2.2 *Regiovisie Waterland en aanvullende RO visie tot 2030*
    - 3.2.3 *Cultuurhistorische Verkenning 'Bouwen voor Waterland 2020'*
    - 3.2.4 *Integrale toets Waterlands Wonen*
    - 3.2.5 *Advies van de Commissie voor de m.e.r.*
    - 3.2.6 *Een sociale verkenning van woonmilieus in Waterland 'Honkvast en tevreden'*
  - 3.3 Rol bouwstenen bij keuzebepaling locaties en woningen
  
- 17 **4 Regionale woningbouwprogramma**
  - 4.1 Inleiding
  - 4.2 Binnenstedelijke opgave
    - 4.2.1 *Resultaatsverplichting kansrijke ICT locaties*
    - 4.2.2 *Bestuursovereenkomst*
    - 4.2.3 *Resterende ICT-opgave*
  - 4.3 Uitleglocaties
    - 4.3.1 *Verdeling uitleglocaties per gemeente*
  - 4.4 Kwaliteitsborging
    - 4.4.1 *Kwaliteitsborging cultuurhistorie en landschap*

25	<b>5 Effecten op de beleidsthema's</b>
	5.1 Inleiding
	5.2 Effecten op de bodembescherming
	5.3 Effecten externe veiligheid
	5.4 Effecten op de landbouw
	5.5 Effecten op luchtkwaliteit
	5.6 Effecten op natuur
	5.7 Effecten op water
29	<b>6 Rood voor groen</b>
	6.1 Inleiding
	6.2 Kennismaken met het principe
	6.3 Terug naar de opdracht
	6.4 Rood voor groen wordt rood met groen
33	<b>7 Bestuurlijke en juridische instrumenten</b>
	7.1 Inleiding
	7.2 Bestuursovereenkomst binnenstedelijke opgave
	7.3 Kwaliteitscriteria bij uitleglocaties
	7.4 Afspraken met VROM over procesarchitectuur
	7.5 Bepaling en aanpassing rode contour
	7.5.1 <i>Bepaling rode contour zoeklocaties</i>
	7.5.2 <i>Aanpassing van de rode streekplancontour</i>
	7.5.3 <i>Toelichting op de kaartbeelden</i>
39	<b>Bijlagen:</b>
	1 ICT opgave d.d. 28 oktober 2004
	2 Motie en amendementen
	3 Besluit provinciale staten

# 1 Inleiding

## 1.1 De opgave voor de streekplanuitwerking

Op 17 februari 2003 is het streekplan Noord-Holland Zuid door provinciale staten vastgesteld. De nieuwe bouwopgave in het streekplan voor de regio Waterland tot 2020 bedraagt 6.000 woningen. Het streekplan heeft de ambitie om 50% (3.000 woningen) binnenstedelijk te realiseren door middel van Intensiveren, Combineren en Transformeren (verder ICT). De woonopgave mag gespreid over de regio Waterland plaatsvinden, met in achtneming van de ICT-doelstelling. Op het moment van vaststelling van het streekplan was nog niet voldoende duidelijk waar en op welke wijze woningbouw gerealiseerd kon gaan worden. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken hebben wij van provinciale staten de opdracht gekregen om het streekplan nader uit te werken voor de verdeling van woningen over de regio. Wij doen dit op basis van een in samenwerking met het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (verder ISW) en de gemeente Oostzaan op te stellen woningbouwprogramma voor de regio.

## 1.2 Randvoorwaarden voor de uitwerking

De uitwerking moet passen binnen de in het streekplan neergelegde hoofdlijnen van beleid. Zoals in het streekplan is aangegeven nemen wij bij de uitwerking daarnaast de volgende regels in acht:

1 Behoud en versterking van de

ruimtelijke kwaliteit is uitgangspunt met inachtneming van de grote landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden;

2 Bij de uitwerking worden in ieder geval betrokken de drie op de streekplankaart aangegeven zoeklocaties waarbij per locatie geldt:

a *Lange Weeren* (gemeente Edam-Volendam): rekening moet worden gehouden met een stedenbouwkundige afronding ter verbetering van de huidige ruimtelijke kwaliteit met in ieder geval voldoende openheid in relatie tot de Purmer;

b *Zuidoostbeemster* (gemeente Beemster): herstel of versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de herkenbaarheid van de Beemster door de Unesco als werelderfgoed;

c *Purmer Zuid* (gemeente Purmerend): een lage woningdichtheid (wonen in het groen) in aansluiting op reeds gerealiseerde woningbouw in dat gedeelte van Purmerend;



- 3 Overige locaties voor woningbouw in Waterland zijn toegestaan waarbij de gemeenten Zeevang en Waterland voorrang genieten. Samen met de gemeenten onderzoeken wij het aantal woningen en de situering van de locaties. Het waardevolle cultuurhistorisch landschap is hierbij uitgangspunt.
- 4 Bij de uitwerking wordt ook betrokken actuele visie-/planvorming over woningbouw zoals onder andere het plan Purmer-Meer.
- 5 Bij de voorbereiding van het besluit tot uitwerking onderwerpen wij de woningbouw-mogelijkheden aan een (vrijwillige) milieueffect-rapportage;
- 6 Voor alle te kiezen locaties geldt dat rekening moet worden gehouden met mogelijke gevolgen voor het watersysteem en de ligging van het bodembeschermingsgebied;
- 7 Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties wordt ook volgens het 'rood voor groen' principe zorggedragen voor een passende groenontwikkeling. Wij onderzoeken daarbij de mogelijkheid van het instellen van een 'Groenfonds'.

### 1.2.1 Edam-Volendam de Zuidpolder

De locatie Zuidpolder is als uitleglocatie aangeduid op de streekplankaart Noord-Holland Zuid. Rekening moet worden gehouden met cultuurhistorische en ecologische waarden. De uitleglocatie Zuidpolder maakt geen onderdeel uit van de op te stellen streekplanuitwerking. Wel maakt de locatie, net als alle overige mogelijke bouwlocaties in Waterland, deel uit van het op te stellen woningbouwprogramma voor de regio om te voorzien in de regionale woningbehoefte.

## 1.3 Het plangebied

Het plangebied bestaat uit de grondgebieden van de gemeenten die deel uitmaken van de regio Waterland. Dit zijn de gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang.

Op de plankaart van het streekplan Noord-Holland

Zuid staan de drie zoeklocaties Lange Weeren, Purmer-Zuid en Zuidoostbeemster gearceerd aangegeven. Om deze locaties ontbreekt een rode streekplancontour.



## 1.4 Proces en Procedure totstandkoming streekplanuitwerking

De streekplanuitwerking is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de regio Waterland (Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland en de gemeente Oostzaan). Wij hebben het ontwerp uitwerkingsplan op 21 juni 2005 vastgesteld.

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft in de periode van 4 juli t/m 15 augustus 2005 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft gedurende die termijn de gelegenheid gehad om schriftelijk zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbesluit tot uitwerking van het streekplan voor woningbouw in Waterland. Overeenkomstig het streekplan Noord-Holland Zuid zijn in dit uitwerkingsplan geen concrete beleidsbeslissingen opgenomen als bedoeld in artikel 4a, juncto artikel 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit betekent dat er geen beroep mogelijk is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het ontwerpbesluit is ter advisering voorgelegd aan provinciale staten en de Provinciale Planologische Commissie.

## 2 ■ Beleidscontext en andere visies

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven wat de beleidscontext is waarbinnen het uitwerkingsplan Waterlands Wonen is opgesteld en welke andere beleidsvisies betrokkenheid bij het plan hebben.

### 2.2 Nota Ruimte

Het ruimtelijk rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in één strategische nota op hoofdlijnen, de Nota Ruimte. Deze nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het kabinet kiest voor ‘decentraal wat kan, en centraal wat moet’. Provincies verwerken de beleidsuitgangspunten van de Nota Ruimte in hun streekplannen.

#### 2.2.1 Nationaal landschap ‘Laag Holland’

In de Nota Ruimte zijn nationale landschappen opgenomen, dit zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Nationale landschappen moeten zich sociaal-economisch voldoende kunnen ontwikkelen terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. Uitgangspunt is ‘behoud door ontwikkeling’: mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe) zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Door de ruimtevraag zorgvuldiger in lijn

met bestaande patronen te accommoderen, kan de ruimtelijke kwaliteit juist worden ontwikkeld en verbeterd. De primaire verantwoordelijkheid voor de basiskwaliteit van het nationale landschap ligt bij de provincies. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van deze landschappen. Om die reden zijn grootschalige verstedelijkingslocaties niet toegestaan. Het begrip ‘grootschalig’ moet gerelateerd worden aan de kernkwaliteiten en het al bestaande verstedelijkingspatroon en verstedelijkingsvolume. Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo 0). Op basis hiervan maken provincies afspraken met gemeenten over de omvang en locatie van woningbouw.

Op 27 april 2005 hebben wij besloten het gedachtegoed van de cultuurhistorische verkenning ‘Bouwen voor Waterland 2020’, als uitgangspunt te nemen voor woningbouwontwikkelingen buiten de rode streekplancontour. Op deze wijze geven wij invulling aan het gespreid bouwen in de regio uit het streekplan en het ja, mits principe uit de nota Ruimte.

#### *Begrenzing nationaal landschap ‘Laag Holland’*

In de Nota Ruimte is een globale begrenzing weergegeven van de nationale landschappen. Op basis van deze globale begrenzing nemen de provincies een gedetailleerde begrenzing van de nationale landschappen op in hun streekplannen en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kernkwaliteiten uit. Deze zijn leidend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Wij verwachten uiterlijk medio 2006 de besluitvorming over de begrenzing van het nationaal landschap ‘Laag Holland’ af te ronden.



## 2.2.2 Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend<sup>1)</sup>

### *Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend*

Bij motie is in de Nota Ruimte de 'aanscherping van het regime rijksbufferzonebeleid' opgenomen onder paragraaf transformatie van rijksbufferzones en ruimte voor dagrecreatie. Hierbij staat voorop dat er binnen de nationale stedelijke netwerken voldoende recreatieve groenvoorzieningen zijn en dat duurzame recreatieve landschappen ontstaan en kunnen worden behouden. Om dit doel te bereiken, wordt van ons verwacht een planologisch regime vast te stellen dat is gericht op het tegengaan van verdere verstedelijking in de rijksbufferzones.

Om deze doelstelling van het rijksbeleid te borgen hebben wij, in overleg met het ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna VROM), besloten de onderstaande clausule op te nemen:

### *Clausule*

*Wij stellen in overleg met het rijk uiterlijk in oktober 2006 een notitie op die de mogelijkheden voor woningbouw buiten bestaand bebouwd gebied in de rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend beschrijft. De vraag op welke wijze de doelstelling van het rijksbeleid voor de rijksbufferzones, namelijk het realiseren en behouden van voldoende recreatieve groenvoorzieningen en duurzame recreatieve landschappen binnen de nationaal stedelijke netwerken, kan worden bereikt is hierbij leidend. Hiertoe zullen verschillende mogelijkheden worden verkend die aan deze doelstelling kunnen bijdragen, zoals een rood-voor-groenbenadering of het toepassen van gebiedsspecifieke bouwstijlen. De nog op te stellen notitie geeft daarmee nadere criteria voor de betreffende woningbouw en zal, na vaststelling door ons, mede het kader vormen voor provincie en rijk als het gaat om beoordeling van plannen op bestemmingsplanniveau die kunnen leiden tot woningbouw buiten bestaand bebouwd gebied in de rijksbufferzone.*



<sup>1)</sup> De rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend begrenst het zuidelijk deel van de streekplanuitwerking Waterlands Wonen. Het betreft de gemeenten Landsmeer, Oostzaan, Wormerland en Waterland.

## 2.3 Afspraken in Noordvleugelverband

In Noordvleugelverband is afgesproken dat het zwaartepunt van de verstedelijking plaatsvindt op de lijn Schiphol, Amsterdam en Almere. In september 2003 zijn er afspraken gemaakt over de globale invulling van 150.000 woningen in de noordelijke randstad. Ten aanzien van de regio Waterland is stelling genomen in de lijn van het streekplan Noord-Holland Zuid, namelijk woningbouw ten behoeve van de lokale opvang. Op basis hiervan is de woningbehoefte voor de eigen opvang bepaald, de regio krijgt geen nadere opvangfunctie voor de Amsterdamse agglomeratie toegewezen.

## 2.4 Plan Purmer-Meer

Het streekplan Noord-Holland Zuid kent voor de regio Waterland een bouwopgave van maximaal 6.000 woningen tot 2020. Bij de verdeling van de woningen over de regio moeten de drie zoeklocaties Lange Weeren, Zuidoostbeemster en Purmer Zuid worden betrokken. Overige locaties zijn toegestaan, waarbij de gemeenten Zeevang en Waterland voorrang genieten.

Daarnaast schrijft het streekplan voor dat bij de uitwerking actuele visie- en planvorming over woningbouw zoals het plan Purmer-Meer moet worden betrokken.

Het plan Purmer-Meer houdt een studie in naar de mogelijkheden van 'behoud door ontwikkeling' in het bundelingsgebied tussen Purmerend en Edam-Volendam. Droogmakerij de Purmer ligt in drie gemeenten, namelijk Edam-Volendam, Purmerend en Waterland. Het plan Purmer-Meer concentreert de bouw van 36.000 woningen in de droogmakerij de Purmer, in combinatie met functies als water ecologie en cultuurhistorie, om zo het overig landelijk gebied in Laag-Holland te vrijwaren van verdere aantasting.

Wij constateren dat het plan Purmer-Meer zowel wat betreft het aantal te bouwen woningen als het concentreren van de woningbouw in alleen de Purmer, niet past binnen de woningbouwopgave en de spreidingsgedachte van het streekplan Noord-Holland Zuid. Daar komt bij dat er bij de acht gemeenten in de regio Waterland geen bestuurlijk draagvlak bestaat voor grootschalige ontwikkelingen in de Purmer, zoals die worden beschreven in het plan Purmer-Meer. Dit vanwege de hoge mate van stedelijkheid in een landelijke regio en de negatieve gevolgen voor vitaliteit en leefbaarheid in andere delen van Waterland. Bovendien zou dit op dit moment problemen opleveren voor wat betreft de bestaande afspraken over de Noordvleugel, in het bijzonder over de schaa sprong Almere.

In het kader van het uitwerkingsplan Waterlands Wonen zijn twee verkenningen uitgevoerd: de Cultuurhistorische verkenning en de Sociaal-culturele verkenning. De Purmer maakt onderdeel uit van beide studies. De cultuurhistorische verkenning geeft aan op welke wijze de Purmer zich vanuit het cultuurlandschap gezien verder zou kunnen ontwikkelen. Wij scharen ons achter de (globale) bevinding in het rapport 'Bouwen voor Waterland 2020', dat de Purmer als eenheid moet worden ontwikkeld.

De Sociaal Culturele verkenning geeft inzicht in de mening van de inwoners van de regio over grootschalige woningbouwuitbreidingen. De bewoners van de regio Waterland geven de voorkeur aan groei op kleinschalig niveau.

Ten slotte zijn wij van mening dat de studie Purmer-Meer oplossing biedt voor het woningbouwvraagstuk op een hoger schaalniveau, namelijk dat van de Noordvleugel. Op bestuurlijk niveau zijn in Noordvleugelverband afspraken gemaakt, om de verstedelijking op de as Haarlemmermeer-Amsterdam-Almere in te zetten en niet te kiezen voor verdere verstedelijking in de regio Waterland. Wanneer, als gevolg van 20 Ke-contour, onverhoopt minder woningen in de Haarlemmermeer gebouwd kunnen worden, wordt bij het zoeken naar alternatieve loca-

ties primair gekeken naar locaties die een positieve bijdrage leveren aan een goede woon- werkbalans en aan het oplossen van economische vraagstukken die zich in het gebied voordoen. In eerste aanleg wordt dan gezocht in en nabij de Haarlemmermeer en niet benoorden het Noordzeekanaal.

Kort samengevat kiezen wij op dit moment in deze streekplanuitwerking om de volgende redenen niet voor grootschalige ontwikkeling in de Purmer, zoals voorgesteld in het plan Purmer-Meer:

- Het streekplan maakt het gespreid bouwen van maximaal 6.000 woningen voor de regionale opvang tot 2020 mogelijk. Het plan Purmer-Meer voorziet in geconcentreerde grootschalige woningbouw in de Purmer en staat daarmee op gespannen voet met de spreidingsgedachte van het streekplan.
- Het plan Purmer-Meer voor de bouw van in totaal 36.000 woningen is van randstedelijk niveau en vraagt ook een afweging op dit schaalniveau.
- In Noordvleugelverband is gekozen voor verstedelijking op de as Haarlemmermeer-Amsterdam-Almere en niet voor verdere verstedelijking in de regio Waterland.
- Belangrijke argumenten hiervoor zijn de scheve woon-werkbalans en de slechte infrastructuur.
- Bij de gemeenten in de regio Waterland bestaat geen draagvlak voor grootschalige ontwikkeling van de Purmer in de trant van het plan Purmer-Meer.
- Het streekplan geeft zelf aan dat een verkennend onderzoek naar eventuele alternatieve locaties in verband met de geluidscontour Schiphol een provincieoverstijgend karakter heeft en spreekt de voorkeur uit dit onderzoek in Noordvleugelverband uit te voeren.

## 3 ■ ■ ■ **Bouwstenen voor het uitwerkingsplan**

### 3.1 Inleiding

Het ruimtelijk beleid voor nieuwe woningbouwlocaties bestond tot nu toe uit het 'op slot zetten' van de waardevolle landelijke gebieden met kleine kernen en de noodzakelijke ontwikkelingen concentreren aan grotere kernen in minder waardevolle gebieden. Gebleken is dat door gebrek aan vernieuwing en verjonging de leefbaarheid in de kleine kernen verslechtert en het landschap musealiseert.

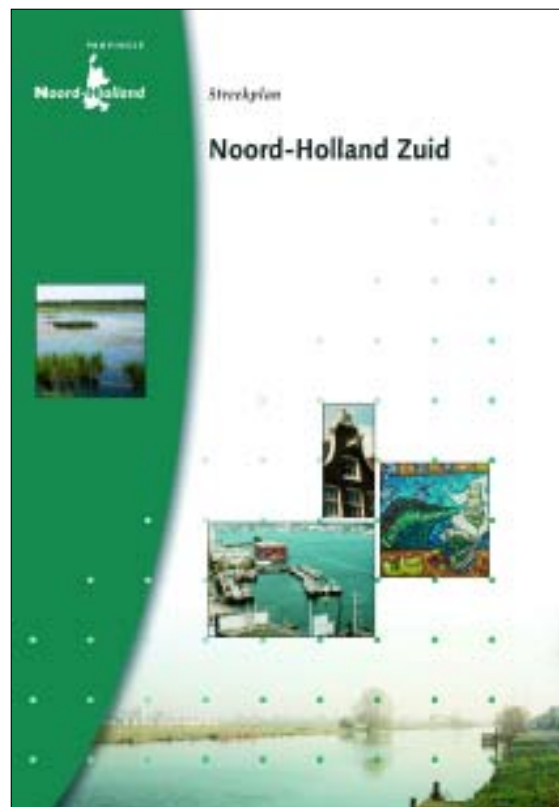
In het streekplan Noord-Holland Zuid is deze beleidslijn voor de regio Waterland daarom losgelaten en mag de woningbouwopgave gespreid over de regio plaatshebben.

Wij willen met deze uitwerking voor woningbouw op nieuwe uitleglocaties in de regio Waterland, een trendbreuk realiseren van de oude strategie 'van het op slot zetten van cultuurhistorisch waardevolle gebieden' naar een nieuwe ruimtelijke strategie van 'behoud door ontwikkeling'.

### 3.2 **Bouwstenen voor nieuwe woningbouwlocaties**

Om invulling te geven aan deze trendbreuk en zicht te krijgen op de mogelijkheden is opdracht gegeven een cultuurhistorische verkenning uit te voeren. Daarnaast is een sociaal culturele verkenning uitgevoerd en is een integrale toets opgesteld om inzicht in andere dan alleen cultuurhistorische effecten te krijgen.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de vijf bouwstenen en hun rol bij de besluitvorming over nieuwe bouwlocaties in de regio Waterland.



#### 3.2.1 **Streekplan Noord-Holland Zuid**

Provinciale staten hebben bij de vaststelling van het streekplan Noord-Holland Zuid bepaald, dat bij de streekplannuitlegging in ieder geval de drie op de streekplankaart aangegeven zoeklocaties betrokken moeten worden. Dit zijn de locaties Lange Weeren in de gemeente Edam-Volendam, Zuidoostbeemster in de gemeente Beemster en Purmer-Zuid in de gemeente Purmerend. Voor elke locatie zijn aanvullende voorwaarden opgenomen. Voor het overige mag gespreid worden gebouwd over de regio, waarbij de gemeenten Zeevang en Waterland voorrang genieten.

In het streekplan is de opdracht neergelegd dat wij samen met de gemeenten het aantal woningen en de situering van de locaties onderzoeken. Het waarde-

volle cultuurhistorische landschap is hierbij uitgangspunt.

### 3.2.2 Regiovisie Waterland en de Aanvullende Regiovisie tot 2030

In 2000 heeft het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland samen met de gemeente Oostzaan de regiovisie Waterland opgesteld. Deze visie diende onder andere als belangrijke bouwsteen voor de vaststelling van het streekplan Noord-Holland Zuid. In de visie zijn de hoofdlijnen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting neergelegd. De daarin gemaakte afwegingen zijn gericht op de wens om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te waarborgen en te verhogen, maar ook om het gebied te manifesteren als plaats waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Het ruimtelijk model in de visie gaat uit van 'selectieve concentratie'. Uitbreiding van wonen en werken wordt geconcentreerd in een beperkt aantal kernen, waar verantwoorde mogelijkheden zijn binnen duidelijke landschappelijke grenzen. Gekozen wordt om uitbreiding van woningbouw op acht locaties te laten plaatsvinden, verdeeld over vijf gemeenten. In de aanvullende Regiovisie 2030 wordt een visie gegeven op 'De Gouweedelta' (de Purmer, Lange Weeren en polder Katwoude) in relatie tot het Nationaal Landschap Laag Holland, toen nog Noord-Hollands Midden.

### 3.2.3 Cultuurhistorische verkenning

Het bureau LAforSALE heeft in opdracht van de provincie een cultuurhistorische verkenning verricht. De verkenning is bedoeld om vanuit het cultuurhistorisch landschap weloverwogen keuzes te kunnen maken voor nieuwe woningbouwlocaties, gespreid in de regio, en zo invulling te geven aan het begrip 'behoud door ontwikkeling'. De resultaten van deze verkenning zijn vastgelegd in het rapport 'Bouwen voor Waterland 2020'.

In dit rapport zijn 41 locaties, met de daarbij behorende woningcapaciteit en kwaliteitscriteria per kern, op kaart gezet. Het rapport toont alle plekken in de regio waar bouwen vanuit de cultuurhistorie en het landschap mogelijk en soms zelfs wenselijk is en schetst daarmee een samenhangend ontwikkelings-

beeld voor de regio op de middellange en lange termijn. In deze verkenning zijn ook de drie zoeklocaties uit het streekplan en de acht locaties uit de regiovisie Waterland meegenomen. Door alle woningtypen en woonmilieus naast elkaar te zetten ontstaat tevens een beeld van verscheidenheid en volledigheid van het toekomstige woningaanbod. Op 27 april 2005 hebben wij besloten het gedachtegoed van de cultuurhistorische verkenning 'Bouwen voor Waterland 2020', als uitgangspunt te nemen voor woningbouwontwikkelingen buiten de rode streekplancontour.



### 3.2.4 Integrale toets

Provinciale staten hebben bij de vaststelling van het streekplan uitgesproken dat de mogelijkheden voor woningbouw worden onderworpen aan een (vrijwillige) milieueffectrapportage. Wij hebben, met instemming van de commissie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, besloten om in plaats van de milieueffectrapportage, het instrument Integrale toets bij het project Waterlands Wonen in te zetten. Deze toets is geïnspireerd op de milieueffectrapportage en kijkt breder dan alleen naar de milieueffecten. De

Integrale toets is uitgevoerd door het bureau Witteveen en Bos.

De toets geeft inzicht in de voor- en nadelen van de potentiële bouwlocaties op verschillende thema's. Uitgangspunt van de studie zijn circa 50 locaties (met een gedeeltelijke overlap), genoemd in het streekplan Noord-Holland Zuid, de Regiovisies Waterland (Regiovisie Waterland 2000 en aanvullende Regiovisie tot 2030 en locatie Purmerland in Landsmeer) en de Cultuurhistorische Verkenning.

De Integrale toets kent op hoofdlijnen drie activiteiten:

- 1 Analyse van de locaties. Hierbij is ingegaan op nadere inperking van de locaties, de belangrijkste accenten per thema, het beoordelingskader en een overzicht van de geschiktheid van de locaties voor woningbouw per thema.
- 2 Het aangeven van onderzoeksmodellen. Op basis van twee verschillende invalshoeken en de geschiktheden van iedere locatie voor de verschillende thema's zijn zogenoemde onderzoeksmodellen samengesteld: het economisch model en het meest milieuvriendelijke model. Met behulp van deze onderzoeksmodellen is geanalyseerd welke locaties en hoeveelheden woningen het meest geschikt zijn vanuit deze twee invalshoeken.
- 3 Op grond van de conclusies uit het onderzoek van de modellen zijn bouwstenen geformuleerd voor een strategische besluitvorming over het bouwen in de uitleggebieden in Waterland.

Daarnaast geeft de Integrale toets inzicht in een zodanige invulling van de locaties, dat zo goed mogelijk wordt aangesloten bij:

- versterking van de leefbaarheid in de kernen;
- de versterking van de vitaliteit van het platteland;
- de identiteit van Waterland voor wat betreft landschap, cultuurhistorie en natuur.

Voor een deel van de locaties gelden onderzoeksbependingen en/of harde belemmeringen die de mogelijkheden voor woningbouw ter plaatse sterk beperken of zeer bemoeilijken. De harde belemmeringen die in deze toets zijn aangehouden betreffen:

- beperkingen vanuit het streekplan, met name de vrijwaringszone Markermeer;
- praktische beperkingen zoals bestaande bebouwing en bestaande wegen;
- de zoneringen rond LPG-tankstations, hoogspanningsleidingen en gasleidingen vanuit wet- en regelgeving voor externe veiligheid;
- de geboden bescherming aan belangrijke natuurwaarden vanuit wet- en regelgeving.

De effecten van woningbouw op de overgebleven locaties zijn onderzocht op de volgende thema's:

vitaliteit en voorzieningen – verkeer en vervoer – natuur – landschap en cultuurhistorie – water – woon- en leefmilieu – ruimtelijke economie (= landbouw) – kosten investeringen.

Bestuurlijk is afgesproken dat de thema's kosten en investeringen, verkeer en infrastructuur en natuur het zwaarst wegen. Dit heeft in de Integrale toets zijn vertaalslag gekregen in het economisch model. Daarnaast speelt bij de keuze behoud van het vitale platteland en behoud van voorzieningen bij de kleine kernen een belangrijke rol.

Hoewel de Integrale toets concludeert dat het thema verkeer op strategisch niveau over het algemeen een positief beeld laat zien, zijn wij van mening dat de verkeersproblematiek in deze regio om nadere aandacht vraagt. Wij hebben daarom besloten om, los van deze streekplannuitwerking een Integrale notitie over de mobiliteitsproblematiek in deze regio op te stellen waarover met het ROA afstemming zal plaatsvinden.

### **3.2.5 Toetsingsadvies Commissie voor de milieueffectrapportage (verder Commissie m.e.r)**

Op 14 april 2005 heeft de Commissie m.e.r. advies aan ons uitgebracht over de Integrale toets Waterlands Wonen. De Commissie stelt vast dat in algemene zin de hoofdconclusies uit de integrale toets kloppen dat:

- vanuit de invalshoek natuur en water woningbouw makkelijker realiseerbaar is in de droogmakerijen dan in veenweidegebieden;
- daarentegen het bouwen in de droogmakerijen eerder ten koste gaat van levensvatbare landbouwbedrijven.

De belangrijkste kanttekening die de Commissie m.e.r. bij de Integrale toets plaatst is, dat met de beoordeling via multicriteria-analyse, niet op alle punten recht is gedaan aan de potenties die de locaties in zich dragen en de nuance die bij de beoordeling gewenst is. De gehanteerde methodiek is waarschijnlijk vooral bruikbaar voor grotere locaties van min of meer vergelijkbare omvang. De Commissie adviseert daarom om niet uitsluitend uit te gaan van de rangorde van locaties die uit de Integrale toets naar voren komt, maar daarnaast:

- gemeentelijke voorstellen individueel en specifiek op hun merites te bekijken;
- locaties, waarvan de positieve mogelijkheden in de Integrale toets mogelijk zijn onderbelicht, als provinciale pilot verder te onderzoeken.

De Commissie m.e.r. acht verder aandacht voor een goede kwaliteitsborging wenselijk met name in de vervolgfase van het uitwerkingsplan. In paragraaf 4.4 wordt uitgebreid inhoud gegeven aan het begrip kwaliteitsborging en de wijze waarop wij daaraan invulling willen geven.

De Integrale toets kent een strategisch karakter. Dit houdt in dat (veld)onderzoek op bestemmingsplan-niveau meer specifieke informatie op in ieder geval het gebied van natuur, archeologie en landbouw moet leveren voor de concrete invulling van de locaties.

### 3.2.6 Sociale verkenning van woonmilieus in Waterland

Om ook zicht te krijgen op 'De Waterlander' en wat hij/zij denkt over zijn/haar leefomgeving heeft PRIMO Noord-Holland een verkenning gedaan naar hoe Waterlanders hun huidige woonmilieu ervaren en hoe zij onder andere denken over mogelijkheden tot uitbreiding. Daarbij is een verband gelegd tussen leeftijd, leefstijl en de behoefte aan openbare voorzieningen. Dit onderzoek is in de volgende vijf woonkernen verricht: Jisp, Zuidoostbeemster, Oosthuizen, Landsmeer en Edam-Volendam. Hiervoor zijn in 55 huishoudens diepte-interviews gehouden. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport 'Honkvast en tevreden'. Kort samengevat blijkt dat bewoners zich



sterk verbonden voelen met het landschap, de huidige kern en woonplaats en dit in hoge mate waarderen.

De geïnterviewden geven het volgende advies aan de beleidsmakers:

- behoud het dorpse karakter, sluit aan bij elementen in het landschap en de bebouwing die de identiteit bepalen;
- als er wordt uitgebreid, geef dan voorrang aan starters en senioren die in de regio Waterland zijn geboren.

Aan de hand van de resultaten van de gehouden interviews komt het rapport kort samengevat tot de volgende aanbevelingen:

- realiseer bij nieuwbouw geen woonwijken die met hun rug naar het landschap staan;
- houdt rekening met de wens van veel dorpsbewoners om kleinschalig te bouwen;
- vat identiteit op als een moderne en positieve kracht op dorpsniveau;
- stap af van het ideaal dat elk dorp een maximaal pakket aan voorzieningen heeft. Het is mogelijk differentiatie aan te brengen; vuistregel kan zijn: situeer in het dorp wat moet, situeer verder weg wat kan;
- bekijk de voorzieningen die niet per se in het dorp hoeven op regionaal niveau;
- zie het peil van de voorzieningen in een dorp niet als een algemeen ruimtelijk vraagstuk, maar als een nauw omschreven vraag van een afgebakende doelgroep; daar is maatwerk voor nodig, generiek beleid schiet vaak te kort;

- ga door met de gegroeide praktijk om bij woningtoewijzing een deel aan de woningzoekers van de eigen gemeente te gunnen.

### 3.3 Rol van de bouwstenen bij keuzebepaling locaties en woningen

Wij hebben bij de keuze van de nieuwe bouwlocaties deze bouwstenen als volgt ingezet.

In de cultuurhistorische verkenning zijn zowel de zoeklocaties uit het streekplan als ook de locaties uit de Regiovisie Waterland meegenomen.

Vanuit de opdracht uit het streekplan om gespreide woningbouw mogelijk te maken, met als uitgangspunt het cultuurhistorisch landschap, nemen wij, voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties in uitleggebieden, het gedachtegoed (de groei-strategieën en bijbehorende kwaliteitscriteria) uit de cultuurhistorische verkenning ‘Bouwen voor Waterland 2020’ als uitgangspunt.

Vervolgens is vanuit de locaties uit de cultuurhistorische verkenning gekeken naar de onderzoeksresultaten van de Integrale toets, gebaseerd op het economische model en het meest milieuvriendelijke model. Het economische model (zonder de Purmer) en meest milieuvriendelijke model bevatten beide de volgende locaties:

- Zuidoostbeemster;
- Beemsterlinten;
- Oostbeemster;
- Middenbeemster;
- Noordbeemster.

Het meest milieuvriendelijke model bestaat in feite uit een selectie van locaties uit het economisch model (zonder de Purmer). Deze locaties komen dus vanuit beide invalshoeken als beste naar voren en zijn daarom interessant voor de besluitvorming.

Daarnaast hebben wij het advies van de Commissie m.e.r. opgevolgd, om niet uitsluitend naar de rangorde van locaties te kijken, maar ook naar locaties waarvan de positieve mogelijkheden in de integrale toets mogelijk zijn onderbelicht.

Tot slot hebben wij bij de woningbouwontwikkeling ook rekening gehouden met de wensen van de bewoners zelf, door in alle gemeenten in meer of mindere mate woningbouwuitbreiding op kleine schaal toe te staan, op een wijze die rekening houdt met het zo hoog gewaardeerde landschap.





# 4 Regionaal woningbouwprogramma

## 4.1 Inleiding

Het streekplan werkt de verdeling van de woningen over de regio Waterland nader uit. De basis hiervoor vormt een, in samenwerking met het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland en de gemeente Oostzaan, op te stellen woningbouwprogramma. De locaties en bijbehorende aantallen woningen worden ingezet voor de regionale opvang van woningzoekenden. In dit hoofdstuk wordt de verdeling van de totale woningbouwopgave tot 2020 van in totaal 6.000 woningen beschreven. Dit hoofdstuk vormt daarmee 'het hart' van de streekplanuitwerking.

Met de vaststelling van het streekplan Noord-Holland Zuid is besloten dat de woningbouwopgave voor 50% op binnenstedelijke locaties wordt gerealiseerd en voor 50% op zogenaamde uitleglocaties. Binnenstedelijke locaties zijn locaties gelegen binnen de gelijktijdig vastgelegde rode contour rond steden, dorpen en kernen; uitleglocaties liggen buiten de rode streekplancontouren en daarmee in het landelijk gebied.

Bij de vaststelling van het streekplan is de locatie Zuidpolder aangewezen als woningbouwlocatie. Deze locatie maakt geen onderdeel uit van dit uitwerkingsplan, maar de realisatie van 1.050 woningen voor de regionale opvang op deze locatie vormen wel onderdeel van het regionale woningbouwprogramma. Dit betekent dat de overige verdeling voor de regionale opvang gebaseerd is op de bouw van 1.950 woningen (3.000-1.050 locatie Zuidpolder) op nieuwe uitleglocaties.

De binnenstedelijke woonopgave is gebaseerd op de inventarisatie van het Intergemeentelijk Samen-

werkingsorgaan Waterland, 'notitie uitwerking ICT' van 28 oktober 2004. Deze notitie is als bijlage bij de streekplanuitwerking gevoegd.

De keuze voor de uitleglocaties is gemaakt aan de hand van de bouwstenen (het onderzoeksprogramma) beschreven in hoofdstuk 3. Hierbij is de filosofie van de cultuurhistorische verkenning de algemene basis van waaruit het programma is beschreven. Op basis van de zoeklocaties uit het streekplan, de locaties en aantallen uit de regiovisie Waterland, de resultaten uit de Integrale toets (inclusief de aanbevelingen uit het advies van de Commissie voor de m.e.r.) en het rapport sociaal culturele verkenningen is vervolgens een nadere selectie gemaakt voor de bouw van in totaal 1.950 woningen op uitleglocaties.

Hoofdstuk 4 is als volgt opgebouwd:

Paragraaf 4.2 beschrijft de wijze waarop de binnenstedelijke woonopgave is uitgewerkt en welke afspraken tot realisering van deze opgave zijn gemaakt. Daarnaast wordt beschreven op welke wijze de resterende ICT-woningen kunnen worden verdeeld. Paragraaf 4.3 betreft het regionaal woningbouwprogramma voor de nieuwe uitleglocaties, de wijze waarop tot het programma is gekomen en de criteria waaronder woningbouw gerealiseerd kan worden.

In paragraaf 4.4 wordt ruim aandacht besteed aan de kwaliteitsborging in algemene zin die gekoppeld is aan de wijze van bouwen gebaseerd op de cultuurhistorische verkenning (CHV).



## 4.2 Binnenstedelijk opgave

Het streekplan zet binnen bestaand stedelijk gebied in op dubbel grondgebruik door Intensiveren, Combineren en Transformeren (verder te noemen ICT). Voor de regio Waterland bestaat deze opgave uit het realiseren van 3.000 woningen via ICT. Uitgangspunt is wel dat de mens en zijn leefomgeving centraal blijven staan, met andere woorden: 'ruimtelijke en sociale kwaliteit gaan vóór kwantiteit'.

Om inzicht te krijgen in het realiteitsgehalte van de streekplanopgave hebben de gemeenten in de regio Waterland per gemeente een inventarisatie gemaakt van potentiële ICT-mogelijkheden (locaties plus aantallen woningen). Volgens deze inventarisatie is er ruimte voor circa 5.000 woningen tot 2020.

Vervolgens is de inventarisatie van de woningbouw-potenties binnenstedelijk beoordeeld op de aanwezigheid van belemmerende factoren op locatieniveau. De vraag is hierbij gesteld of de genoemde belemmering de feitelijke ontwikkeling zou tegenhouden, of dat het hier om een tijdelijk oponthoud gaat. Bij ontwikkeling van ICT-locaties kunnen de volgende belemmeringen een rol spelen:

### *Financiële belemmeringen*

Vele gemeenten lopen tegen de problematiek aan dat het ontwikkelen van een bepaalde locatie meer kost dan dat het oplevert. Op zich is dat logisch, de aandrang om voort te maken met locaties met verdienvermogen is vanzelfsprekend groter dan voor locaties waar geld bij moet. In de inventarisatie is geprobeerd dit aspect in beeld te brengen.

### *Politiek-maatschappelijke belemmeringen*

ICT-locaties zijn over het algemeen binnenstedelijk. Dit kan een belemmering zijn voor het lokale draagvlak. Huidige gebruikers kunnen gekant zijn tegen een ruimtelijk wenselijke transformatie of er kan weerstand zijn vanuit de omwonenden tegen het verdichten op zich. Verondersteld mag worden dat het realiseren van de ICT-opgave daarom ook procedureel veel van gemeenten vraagt.

### *Overige belemmeringen*

Overige belemmeringen is een restcategorie met een nauwe relatie met beide anderen. Bodemverontreiniging is bijvoorbeeld een belemmering in de categorie 'overige' met financiële gevolgen. Ook bedrijfs-

verplaatsingen kunnen als zodanig worden beschouwd.

### *Notitie uitwerking ICT*

De gemeenten hebben vervolgens een overzicht gemaakt van ICT locaties welke zij, met inachtneming van de bovenstaande belemmeringen, kansrijk achten (en dus realiseerbaar) en welke minder kansrijk zijn. Deze kansrijke en minder kansrijke locaties zijn opgenomen in de notitie 'Uitwerking ICT' van 28 oktober 2004 waarover op 3 november 2004 bestuurlijke afspraken zijn gemaakt.

#### **4.2.1 Resultaatsverplichting voor de kansrijke ICT-locaties**

Over de gefaseerde aanpak van het stimuleren van de woningproductie ICT-opgave zijn op 3 november 2004 bestuurlijke afspraken gemaakt.

Wij concentreren ons samen met de gemeenten met name op het realiseren van de kansrijke locaties. De gemeenten nemen tot en met 2012 als resultaatafspraken een aantal van 2000 via ICT te bouwen woningen op in het op te stellen woningbouwprogramma voor Waterlands Wonen, volgens onderstaand schema:

Wij zetten met de regio instrumenten in om realisatie hiervan ook daadwerkelijk tot een succes te maken.

Gemeente	Aantal ICT-woningen tot en met 2012
Beemster	200
Edam-Volendam	290
Landsmeer	200
Oostzaan	100
Purmerend	350
Waterland	250
Wormerland	600
Zeevang	50
<b>Totaal</b>	<b>2.040</b>

### *Inzet provincie voor de realisering van de ICT opgave*

- Bestuurlijke inzet op niveau van ROA voor de realisatie van ICT.
- Bestuurlijke inzet voor verdeling van de gelden UNA-ISV II regio voor realisatie van ICT.
- Provinciale monitoring uitvoering realisatie ICT;
- Inzet provinciaal 'Aanjaagteam'.

### *Inzet van de gemeenten voor de realisering van de ICT opgave*

- De gemeenten zetten hun ISV 2 budgetten in voor realisering van ICT.
- De gemeenten werken samen in het verkrijgen van BLS middelen vanuit het Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA).
- De gemeenten zetten zich in om stagnerende locaties via maatwerkacties vlot te trekken.

#### **4.2.2 Bestuursvereenkomst**

Wij hebben met de regio afgesproken de bovenstaande resultaatsverplichting (om met inzet van genoemde instrumenten te komen tot het realiseren van de ICT opgave), apart van deze streekplanuitwerking nader uit te werken en vast te leggen in een bestuursvereenkomst. Wij stellen in samenwerking met de regio de overeenkomst op in aansluiting op de vaststelling van het uitwerkingsplan Waterlands Wonen. De betrokken partijen ondertekenen de overeenkomst.

#### **4.2.3 Resterende ICT-opgave**

In de cultuurhistorische verkenning is een aantal potentiële bouwlocaties aangemerkt, die bij ontwikkeling daarvan, belemmeringen ondervinden die vergelijkbaar zijn met het realiseren van de ICT-locaties. Het gaat dan bijvoorbeeld om belemmeringen op het gebied van milieu, natuur, privaatrecht, (verkeers-)infra en ook de aanwezigheid van bestaande (agrarische)bedrijvigheid. Van deze locaties is niet direct een inschatting te maken of en zo ja op welke termijn deze gerealiseerd kunnen worden. In de regio is echter op korte termijn behoefte aan woningbouw. Deze locaties vormen daarom geen onderdeel van het woningbouwprogramma voor de verdeling van

1.950 woningen (3.000-1.050 locatie Zuidpolder) op nieuwe uitleglocaties.

Vanuit de spreidingsgedachte van het streekplan, rekening houdend met het cultuurhistorisch landschap en ook het advies van de Commissie m.e.r., vinden wij dit toch interessante locaties om te ontwikkelen. Wij willen daarom ook voor deze locaties de mogelijkheid van woningbouw openhouden.

### ***'Buffervoorraad'***

Naast de in de bestuurlijke overeenkomst te realiseren ICT locaties van 2.000 woningen resteert nog de realisatie van 1.000 ICT-woningen (totaal immers 3.000 binnenstedelijk).

Wij hebben, samen met de regio, de oplossing gezocht in de mogelijkheid om de resterende 1.000 ICT-woningen voor de moeilijk te realiseren CHV-locaties in te zetten. Wij zien deze 1.000 woningen als een zogenaamde 'buffervoorraad', die als uitleglocaties gerealiseerd kunnen worden, op de wijze zoals de cultuurhistorische verkenning aangeeft. Mocht er naast de 2.000 ICT-woningen verder binnenstedelijke woningbouw gerealiseerd kunnen worden, valt dit onder het regime van de rode contour zoals dat ook elders in Noord-Holland Zuid aan de orde is.

### ***Randvoorwaarde inzet 'buffervoorraad'***

Als uitgangspunt handhaven wij hierbij het provinciale beleid van zoveel mogelijk bouwen binnen het bestaand stedelijk gebied. Wij stellen daarom als voorwaarde voor de inzet van de 'buffervoorraad' dat, voor wat betreft woningbouw op nieuwe uitleg, eerst voldaan moet zijn aan de resultaatsverplichting voor de bouw van de '2.000 ICT-woningen' tot en met 2012 (zie bestuursovereenkomst). De inspanningsverplichting voor de als 'moeilijk realiseerbaar gekwalificeerde ICT-locaties' wordt onverkort gehandhaafd.

### ***Uitzonderingen op inzet 'buffervoorraad'***

- Wij constateren dat de gemeenten Landsmeer en Oostzaan en in iets mindere mate ook Wormerland door harde belemmeringen nauwelijks woningbouw op uitleglocaties kunnen reali-

seren. Wij willen voor deze gemeenten een uitzondering maken op de gestelde voorwaarde over de resultaatsverplichting ICT tot en met 2012 en voor deze gemeenten in voorkomende gevallen 'maatwerk' leveren.

- Wij kunnen ons verder voorstellen dat zich actuele situaties voordoen waarbij er een kans aanwezig is om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren. Wij denken daarbij onder andere aan herinrichting of sanering (bijvoorbeeld sloop) van vrijkomende bebouwing. Wij realiseren ons dat het in deze gevallen niet zinvol is om te moeten wachten tot het moment waarop de ICT-opgave (tot en met 2012) is gerealiseerd. Ook in deze situaties willen wij een uitzondering maken op de gestelde voorwaarde over de resultaatsverplichting ICT tot en met 2012 en in voorkomende gevallen 'maatwerk' leveren.

Bovenstaande houdt in ieder geval in dat wij per individueel geval zelf willen beoordelen in hoeverre er sprake is van een ruimtelijke verbetering.

## **4.3 Uitleglocaties**

### **Inleiding**

Het streekplan vormt naast de binnenstedelijk woonopgave ook de basis voor de verdeling van woningbouw op nieuwe uitleglocaties.

Bij het zoekproces naar nieuwe uitleglocaties zijn de zoeklocaties Zuidoostbeemster, Lange Weeren en Purmer-Zuid in respectievelijk de gemeenten Beemster, Edam-Volendam en Purmerend betrokken. Voor elk van deze locaties zijn aanvullende voorwaarden in het streekplan opgenomen. Bij woningbouwontwikkeling op deze locaties zijn de voorwaarden genoemd in het streekplan Noord-Holland Zuid mede bepalend.

Voor het overige mag gespreid worden gebouwd over de regio, waarbij de gemeenten Zeevang en Waterland voorrang genieten. Ook wordt in het kort aandacht besteed aan de positie van de Zuidpolder en wordt kort teruggeblikt op de bouwstenen en hun betekenis.

### ***Zoeklocatie Purmer-Zuid***

De zoeklocaties Zuidoostbeemster, gemeente Beemster en Lange Weeren, gemeente Edam-Volendam zijn in onderstaand woningprogramma opgenomen. Om de volgende redenen hebben wij, in samenspraak met de regio, besloten om in deze streekplanuitwerking geen nieuwe woningbouw op de zoeklocatie Purmer-Zuid mogelijk te maken.

- De zoeklocatie Purmer-Zuid bestaat voor een groot deel uit natuurbos, de regio heeft geen behoefte aan woningbouw op een locatie waar nu natuurbos is.
- Vanuit het cultuurhistorisch landschap moet de Purmer als één geheel worden gezien en ook als één geheel worden ontwikkeld en niet in delen.
- De gemeente Purmerend geeft in de aanvullende regiovisie Waterland (Regiovisie tot 2030) aan, dat zij ontwikkeling van woningen in de Purmer voor de lange termijn open wil houden.
- Zowel vanuit de Noordvleugel als de regio is een dam opgeworpen voor grootschalige ontwikkelingen in de Purmer.

### ***Woningbouwlocatie Zuidpolder***

Bij de vaststelling van het streekplan Noord-Holland Zuid is de locatie Zuidpolder in de gemeente Edam-Volendam als woningbouwlocatie voor de regionale opvang aangewezen. Deze locatie maakt geen deel uit van de streekplanuitwerking maar wel van het regionale woningbouwprogramma. Om die reden wordt het aantal te bouwen woningen op deze locatie in dit hoofdstuk meegenomen.

### ***Korte terugblik op bouwstenen en hun betekenis***

Bij de besluitvorming over de nieuwe uitleglocaties zijn de eerder genoemde vijf bouwstenen betrokken. Dit zijn kort samengevat:

- 1 *Regiovisie Waterland en de aanvullende Regiovisie tot 2030*  
In deze regiovisie zijn de hoofdlijnen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting neergelegd.
- 2 *Streekplan Noord-Holland Zuid*  
Het streekplan vormt de basis voor de uitwer-

kingsopdracht voor de woningbouwopgave voor de regio Waterland.

#### 3 *Cultuurhistorische verkenning*

In deze verkenning is onderzocht op welke wijze vanuit een landschappelijk en cultuurhistorisch perspectief met het woningbouwprogramma voor de regio Waterland ruimtelijke kwaliteit kan worden gemaakt.

#### 4 *Integrale toets en toetsingsadvies*

De Integrale toets geeft inzicht in de voor- en nadelen van de potentiële bouwlocaties uit het streekplan, de Regiovisie(s) Waterland en de Cultuurhistorische verkenning op verschillende thema's. De Commissie voor de m.e.r. heeft een toetsingsadvies met conclusies en aanbevelingen uitgebracht.

#### 5 *Sociale verkenning van woonmilieus in Waterland*

In het rapport 'Honkvast en tevreden' zijn de resultaten neergelegd van een steekproefsgewijs onderzoek naar hoe 'de Waterlandse burgers' hun huidige woonmilieu ervaren en hoe zij onder andere denken over mogelijkheden tot uitbreiding.

### 4.3.1 Verdeling uitleglocaties per gemeente

Samen met de gemeenten in de regio Waterland komen wij dan tot de volgende verdeling van uitleglocaties per gemeente inclusief bijbehorende woningbouw aantallen (verdeling van 3.000 regulier) en de verdeling van de 'buffer' per gemeente.

#### \* *Locaties die afwijken van de systematiek uit de cultuurhistorische verkenning*

- Locatie Zuidpolder, gemeente Edam-Volendam, is reeds bij de streekplanvaststelling februari 2003 opgenomen en wordt derhalve op 'klassieke' wijze ontwikkeld.
- Locatie Purmerland, gemeente Landsmeer, de ontwikkelwijze van de cultuurhistorische verkenning ligt binnen de rode streekplancontour en valt om die reden als harde belemmering af bij de Integrale toets. De resultaten van de Integrale toets laten verder zien dat er met name vanuit het natuurbelang weinig tot geen alternatieve locaties overblijven. Er zijn voor de gemeente geen andere locaties voorhanden dan de specifieke locatie Purmerland achter het lint.
- Locatie Broek in Waterland Z.O., gemeente Waterland, wijkt af van de gekozen systematiek en wordt niet op CHV wijze ontwikkeld. Dit houdt verband met het feit dat de resultaten van de Integrale toets hebben laten zien dat alternatieve locaties uit de cultuurhistorische verkenning afvallen (natuur en landschap). De alternatieven bieden derhalve geen soelaas.

#### \*\* *Locatie Watering IV*

Deze locatie mag tot maximaal 200 woningen ontwikkeld worden.

Ontwikkeling vindt zoveel mogelijk plaats in overeenstemming met de cultuurhistorische benadering. Het woningbouwprogramma wordt losgekoppeld van de infraproblematiek.

#### \*\*\* *Locatie Middenbeemster*

Uit de Integrale toets blijkt dat een klein deel in weidevogelgebied ligt. Op bestemmingsplanniveau zal moeten blijken of gecompenseerd moet worden.

### Reguliere verdeling van 3.000 woningen.

Gemeente	Locatie	Aantallen
Beemster	Middenbeemster ***	240
	Zuidoostbeemster	450
Edam-Volendam	Zuidpolder *	1.050
	Lange Weeren	740
Landsmeer	Locatie Purmerland *	40
Oostzaan		0
Purmerend		0
Waterland	Marken	90
	Broek in Waterland Z.O. *	50
	IJpendam-Noord ****	80
Wormerland	Neck	60
Zeevang	Watering IV **	200
<b>Totaal</b>		<b>3.000</b>

#### \*\*\*\* *Locatie IJpendam-Noord*

Bij de verlaging van het aantal woningen tot 80 zal de gedachtegang van de cultuurhistorische verkenning als uitgangspunt gelden.

## 4.4 Kwaliteitsborging

Het streekplan Noord-Holland Zuid stelt als doelstelling voor het regionale woningbouwprogramma Waterland: behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, met inachtneming van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden.

De nieuwe uitleglocaties moeten bijdragen aan:

- 1 de leefbaarheid van de kernen;
- 2 de vitaliteit van het platteland;
- 3 de identiteit van Waterland voor landschap, cultuurhistorie en natuur.

## Verdeling van '1.000 bufferwoningen'.

Gemeente	Locatie	Aantallen
Beemster	Klaterbuurt, N-Beemster, W-Beemster, O-Beemster, Beemsterlinten	200
Edam-Volendam		0
Landsmeer	Van Beekstraat (kistenfabriek), Den IJp, Landsmeer, Purmerland	150
Oostzaan	De Haal, De Heul, Oostzaan	150
Purmerend		0
Waterland	Broek in Waterland, IJpendam, Watergang, Zuiderwoude, Uitdam Overleek	150
Wormerland	Jisp, Wijdewormerlinten + Oostknollendam, Neck	200
Zeevang	Middelie Noord en Zuid, Beets, Kwadijk, Hobrede	150
<b>Totaal</b>		<b>1.000</b>

Wij zijn ons bewust van het feit dat kwaliteitsborging zeer belangrijk is om deze doelstellingen in de vervolgfase, bij de daadwerkelijke realisering van het regionale woningbouwprogramma, overeind te houden.

Behoud van de identiteit van dorpen en landschappen is voor ons meer dan alleen het behoud van de ruimtelijke verschijningsvorm. Een dorp is niet alleen een ruimtelijk fenomeen in het landschap, het is ook een leefgemeenschap waarin mensen wonen en werken. Behoud van identiteit betekent voor ons ook behoud van het dorp of landschap als vitale leefgemeenschap.

### 4.4.1 Kwaliteitsborging cultuurhistorie en landschap

Het streekplan Noord-Holland Zuid geeft als beleidslijn voor ruimtelijke ingrepen in de regio Waterland aan dat bij de identiteit van het gebied passende ontwerpen worden gemaakt, zonodig ondersteund door een beeldkwaliteitsplan.

Om invulling te geven aan de kwaliteitsborging voor het bouwen met behoud van het cultuurhistorisch waardevolle landschap van Waterland, vragen wij van de gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties buiten de rode streekplancontour een beeldkwaliteitsplan per nieuwe locatie opstellen.

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om bij nieuwe ontwikkelingen vanuit de identiteit van een gemeente of samenhangend gebied de belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken.

Het beeldkwaliteitsplan bestaat wat ons betreft in ieder geval uit de volgende vijf elementen:

- aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis;
- aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap;
- aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- inpassing van het plangebied in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);
- aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

De groeistrategieën met bijbehorende kwaliteitscriteria uit cultuurhistorische verkenning 'Bouwen voor Waterland 2020' vormen onder meer een belangrijke basis bij de opstelling van het beeldkwaliteitsplan.

Wij bekijken op bestemmingsplanniveau of de vijf elementen op een goede manier in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan wordt verder getoetst aan het provinciaal beleid op het gebied van landschap en cultuurhistorie, verwoord in het Cultuurhistorische Regioprofiel voor Waterland en het Landschapskatern Noord-Holland. Wij willen met de gemeenten in het voortraject van



het beeldkwaliteitsplan meedenken door bijvoorbeeld vroegtijdig aan te geven wat de provinciale verwachtingen zijn.

Kwaliteit bestaat uit meer dan alleen landschappelijke en cultuurhistorische aspecten. Om kwaliteit te waarborgen is alleen een beeldkwaliteitsplan daarom niet toereikend. Het gaat dan onder andere ook om aspecten op het gebied van natuur, water, landbouw, luchtkwaliteit, ontsluiting enz. In de Integrale toets zijn deze thema's onderwerp van onderzoek geweest. De Integrale toets is uitgevoerd op strategisch niveau. De woningbouw die wij met deze streekplanuitwerking planologisch mogelijk maken zal, op al die aspecten die op de desbetreffende locatie van belang zijn, in het ruimtelijk afwegingsproces op gemeentelijk niveau een rol moeten spelen. In hoofdstuk 5 wordt hierop nader ingegaan.



# 5 Effecten van woningbouw op beleidsthema's

## 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de effecten beschreven die op bestemmingsplanniveau nader uitgewerkt dienen te worden. Het betreft effecten op de bodembescherming, externe veiligheid, landbouw, luchtkwaliteit, natuur en water.

## 5.2 Effecten op bodembescherming

De ontstaansgeschiedenis van de provincie Noord-Holland in de bodem moet ook voor toekomstige generaties beschermd blijven. Hiervoor hebben wij een inventarisatie gemaakt van de nog aanwezige aardkundige waarden in de bodem. Op basis van deze inventarisatie hebben wij op 19 januari 2004 het bodembeschermingsgebied vastgesteld. Alle aangewezen aardkundige monumenten in Noord-Holland vallen onder het beschermingsregiem van de Provinciale Milieuverordening. In het gebied van de streekplaanuitwerking, de regio Waterland, zijn geen aardkundige monumenten aanwezig.

## 5.3 Effecten op externe veiligheid

De effecten van woningbouw in relatie tot externe veiligheid zijn op strategisch niveau in de Integrale toets in voldoende mate meegenomen. De verantwoordingen op het gebied van LPG tankstations en vervoer gevaarlijke stoffen die voor het groepsrisico nodig zijn, hoeven geen belemmeringen te vormen voor de ontwikkelingen die in de bewuste zones zijn gepland. De verantwoordingen dienen in de uitwer-

kingen op bestemmingsplanniveau te worden opgenomen.

## 5.4 Effecten op landbouw

De grondgebonden landbouw is een belangrijke draager van het open cultuurlandschap van Waterland. Het wordt voor de grondgebonden landbouw echter steeds moeilijker zich te handhaven. Op bestemmingsplanniveau moeten daarom de effecten van woningbouwontwikkeling op de landbouw beschreven worden. Het gaat dan met name om de volgende ontwikkelingen:

- van tenminste x aantal aaneengesloten woningen;
- lintbebouwing buiten de bebouwde kom;
- die niet aansluit op bestaande locaties;
- aanleg van nieuwe wegen buiten de bebouwde kom.

Bij het bepalen van de effecten van deze ontwikkelingen op de landbouw zullen in ieder geval de gevolgen van de voorgenomen functiewijziging op de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven beschreven worden.

Diverse aspecten dienen in dat verband te worden onderzocht, o.a. de consequenties voor de verkaveling, grondgebruik, ontsluiting (aan- en afvoerroutes, doorstroming landbouwverkeer), waterkwaliteit en -beheersing, milieuvergunningverlening en flora en fauna.

Van belang is ook voor het betreffende plangebied een beeld te verkrijgen van de huidige agrarische situatie en van de te verwachten autonome ontwikkeling. Voorts is het van belang te bezien met welke

instrumenten de nadelige effecten van de functie-wijziging op de (ontwikkelingsmogelijkheden van de) landbouw zoveel mogelijk beperkt kunnen worden en daarover afspraken te maken.

## 5.5 Effecten op luchtkwaliteit

Beoordeling van de luchtkwaliteit vindt plaats aan de hand van de van toepassing zijnde wetgeving en eventueel beleidslijnen die wij zelf nog vaststellen. Op dit moment is de belangrijkste wetgeving het Besluit luchtkwaliteit 2005 dat een Nederlandse doorvertaling vormt van de EU-kaderrichtlijn luchtkwaliteit (1996) en de daarbij horende 1ste en 2<sup>e</sup> EU-dochterrichtlijn. Het Besluit stelt nieuwe grenswaarden voor zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) en lood en handhaaft de normen voor benzeen en koolmonoxyde. Ook moet al rekening worden gehouden met een verbinding uit de 4e dochterrichtlijn, Benz(A)pyreen.

De achtergrondconcentraties in het zuidelijk gedeelte zijn verhoogd in NO<sub>2</sub> en ook voor Fijn Stof. Bij alle te ontwikkelen woonlocaties moet nagegaan worden welke maatregelen een bijdrage kunnen leveren aan verbetering van de bestaande luchtkwaliteit en of normen niet worden overschreden tussen de realisatiedatum en 2010, 2015, respectievelijk 2020 al naar gelang hiervoor modellen beschikbaar zijn.

Berekeningen moeten zo mogelijk steunen op metingen in de directe nabijheid van waar gebouwd gaat worden, omdat dit de betrouwbaarheid van de rekenuitkomsten aanzienlijk vergroot.

Indien uit de berekeningen en metingen blijkt dat het 24-uursgemiddelde voor Fijn Stof te frequent wordt overschreden en dat dit niet in hoofdzaak veroorzaakt wordt door lokale bronnen maar door de achtergrondconcentratie, moet bij uitwerking in een bestemmingsplan aangegeven worden welke variant van ruimtelijke inrichting de minste belasting oplevert voor de omgeving.

## 5.6 Effecten op natuur

De voorgenomen woningbouwlocaties kunnen lokaal, regionaal en zelfs internationaal effecten hebben op de aanwezige natuurwaarden. Daarom dienen op bestemmingsplanniveau de effecten genoemd te worden die de woningbouwlocatie heeft op:

- de aanwezige natuur- en landschapswaarden;
- weidevogelpopulaties;
- tenietgaan van waardevolle graslandvegetaties;
- beschermde planten- en diersoorten (Rode Lijstsoorten).

Verder dient te worden aangegeven (indien noodzakelijk) welke compenserende en mitigerende maatregelen getroffen moeten worden.

Naast de woningbouwlocatie zelf geldt dit ook voor aan te leggen voorzieningen zoals wateraanvoer- en -afvoersystemen en infrastructuur.

## 5.7 Effecten op water

De regio Waterland is in cultuurhistorisch en ecologisch opzicht een waardevol gebied, gelegen in het district Zuid-Oost van het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het is een open waterrijk gebied met droogmakerijen en veengebieden dat contrasteert met het stedelijk gebied van Amsterdam, Zaanstad en Purmerend. De meest beeldbepalende droogmakerijen zijn de Beemster en de Wijde Wormer.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen de krachten gebundeld om de problemen rond de waterproblematiek het hoofd te bieden. De afspraken uit dit akkoord hebben wij vertaald in onze nota 'Evenwichtig omgaan met water'. In deze nota hebben wij deelstroomgebiedsvisies vastgesteld, als bouwsteen voor verdere uitwerking van de wateropgave. Ieder afzonderlijk gebied heeft haar eigen specifieke waterhuishoudkundige kenmerken. Per gebied zijn in de nota de problemen en knelpunten beschreven, inclusief de te nemen maatregelen waaronder eventuele waterberging. De regio Waterland wordt gere-

kend tot het deelstroomgebied Noorderkwartier. In de deelstroomgebiedsvisie voor deze regio geldt als algemeen uitgangspunt dat fijnmazige oplossingen voor de waterproblemen voorkeur genieten.

In deze streekplanuitwerking is de opgave de woningbouw in de regio Waterland te realiseren, in een zo goed mogelijke samenhang met het watersysteem. Hiervoor is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier vanaf het begin bij de streekplanuitwerking betrokken geweest. Vanuit de wateropgave kunnen voor de regio oplossingen worden gevonden in ruimtevragende maatregelen, zoals het creëren van extra open water en het verbreden van sloten. Daarnaast biedt bijvoorbeeld ook vertraging van de huidige afvoer, in combinatie met eventueel afkoppelen, goede kansen.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in dit kader over de volgende thema's haar advies uitgebracht:

- Waterkwaliteit
- Waterkwantiteit
- Waterketen
- Waterkeringen

### **Waterkwaliteit**

De Integrale toets heeft uiteindelijk een aantal mogelijke bouwlocaties in de regio Waterland opgeleverd. Het gaat in deze streekplanuitwerking te ver om voor alle mogelijke bouwlocaties de gewenste lokale waterkwaliteit te benoemen. Dit vraagt op bestemmingsplanniveau om nader onderzoek en afweging. In zijn algemeenheid geldt dat tot aan de vaststelling van de nieuwe waterkwaliteitsdoelen in 2009, het streven zoveel mogelijk gericht moet zijn op het verbeteren dan wel minimaal het behouden van de bestaande waterkwaliteit.

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen in ieder geval niet leiden tot een verslechtering van de (lokale) waterkwaliteit, afgezet tegen de waterkwaliteit zoals deze in 2000 bestond. Maatregelen om verslechtering te voorkomen vormen een onderdeel van de gemeentelijke planvorming.

### **Waterkwantiteit**

De studie Bescherming Wateroverlast Noorderkwartier, ook wel de faalkansstudie genoemd, verschaft inzicht in de omvang van het probleem op het gebied van de wateroverlast. Uit de toetsing van het watersysteemgedrag komt naar voren dat 10-12 % van de peilgebieden in het district Zuid-Oost, waar de regio Waterland deel van uitmaakt, niet voldoet aan de landelijke werknormen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water en de wateroverlastnormen zoals deze door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier in het Waterbeheersplan 2 (WBP2) zijn opgenomen. De resultaten van de studie Bescherming Wateroverlast Noorderkwartier vormen het vertrekpunt voor de regionale uitwerking van maatregelen in projecten op polderniveau, per gebied is er sprake van maatwerk.

### **Waterketen**

Als uitgangspunt voor nieuw te ontwikkelen locaties geldt, dat de gemeenten voor een adequate inzameling van het huishoudelijk afvalwater zorgen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid van het afkoppelen van regenwater van het riool, rekening houdend met de waterkwaliteitsdoelstelling van 2009.

### **Waterkering**

Bij de ruimtelijke ontwikkelingen die deze streekplanuitwerking mogelijk maakt moet rekening worden gehouden met de vrijwaringszone langs bestaande waterkeringen (zie hiervoor ook streekplan Noord-Holland Zuid).

### Tot slot

De Integrale toets heeft onderzoek gedaan naar de effecten van woningbouw op het gebied van water. Uit de toets is gebleken dat elke locatie vanuit het wateraspect in meer of mindere mate geschikt is voor woningbouw. De droogmakerijen zijn vanuit water gezien over het algemeen meer geschikt dan de locaties in de veenweidegebieden. Vanuit het thema water zijn kansen aanwezig voor rood voor/met blauw: met opbrengsten uit woningbouw kunnen eventueel waterknelpunten op andere plekken in de waterstaatkundige eenheid aangepakt worden.

Uiteindelijk zal per locatie bij de verdere planuitwerking een op maat toegesneden advies van het Hoogheemraadschap nodig zijn waarbij vervolgens zo goed mogelijk wordt aangesloten.



# 6 Van Rood voor Groen naar rood met groen

## 6.1 Inleiding

Bij het opstellen van het uitwerkingsplan Waterlands Wonen is een van de randvoorwaarden uit het streekplan Noord-Holland Zuid, dat bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties het 'rood voor groen' principe zorgt voor een passende groenontwikkeling.

## 6.2 Kennismaken met het principe

Het blijkt dat het begrip 'rood voor groen' op verschillende wijze wordt geïnterpreteerd en dat het per project maatwerk is hoe hieraan invulling wordt gegeven.

De meest 'enge' omschrijving en interpretatie van het principe is, om uit de opbrengsten van de ontwikkeling van rode (woon)functies de kwaliteit van groene (natuur)functies te financieren en te verbeteren.

De 'brede' uitleg van het begrip betreft ook nieuwe ontwikkelings- en samenwerkingsvormen en gezamenlijke financieringsconstructies (publiek, privaat en maatschappelijk). Een interactieve aanpak die moet leiden tot win-win situaties.

Het begrip 'rood voor groen' is ontwikkeld als een alternatief planningsmodel voor restrictief beleid, waarmee het model het traditionele stad versus land denken en de huidige toelatingsplanologie voor een groot deel kan vervangen. Het concept komt niet uit de lucht vallen. Het is ontstaan doordat lokale overheden, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden gezamenlijk op zoek zijn gegaan naar een alternatief voor het als restrictief ervaren beleid van de overheid. Andere belangrijke factoren zijn de opkomst van private financiering en van gebiedsgericht beleid en nieuwe ideeën over ontwikkelingsplanologie.

Kortom een nieuw model voor ruimtelijke planning dat de kwaliteit van het landelijk gebied kan verhogen.

## 6.3 Terug naar de opdracht uitwerkingsplan Waterlands Wonen

Het uitwerkingsplan biedt het planologisch kader voor de woonopgave van 6.000 woningen (3.000 ICT) en 3.000 in uitleglocaties in de regio Waterland voor

*Bij rood voor groen projecten denken velen al snel aan landgoederen nieuwe stijl of bijvoorbeeld een nieuwe woonwijk waarbij ook de aanleg van groen wordt meegenomen. De onderliggende gedachte is steeds dat het verdienvermogen van een (rood) bouwproject een (groen) landschappelijke of natuurverbetering moet genereren."*

*"Het concept rood-voor-groen is echter meer: het wil tegenstellingen overbruggen in een procesmatige interactieve aanpak waardoor win-win situaties ontstaan voor overheden en maatschappelijke en private partijen".*

Uit essay 'Rood voor groen. Van filosofie naar resultaat' (mr. Frans Evers, prof. dr. Theo Beckers en prof. dr. Pieter Winsemius), januari 2004.

de periode tot 2020. Dat betekent concreet ca. 200 woningen per jaar in uitleglocaties bouwen. Een relatief geringe (of kleinschalige) bouwopgave. In dit uitwerkingsplan geven wij aan op welke wijze de invulling van het woningbouwprogramma ons voor ogen staat. Deze invulling borduurt voort op de uitspraak in het streekplan Noord-Holland Zuid (februari 2003) dat gespreid bouwen in het gebied mag waarbij behoud en versterking van het cultuurhistorisch landschap de belangrijkste voorwaarde is. Wij willen hiermee de strategie 'behoud door opoffering' verlaten en kiezen voor de strategie 'behoud door ontwikkeling'.

Om hier op zorgvuldige wijze invulling aan te kunnen geven is een cultuurhistorisch onderzoek verricht naar nieuwe mogelijkheden van woningbouw in de regio Waterland. Het woningbouwprogramma dat vervolgens is opgesteld, is mede gebaseerd op de resultaten van dit onderzoek die zijn vastgelegd in het rapport 'Bouwen voor Waterland 2020'. Hiermee willen wij ook invulling geven aan het ja, mits principe van de Nota Ruimte.

## 6.4 Rood voor groen wordt rood met groen

Het bouwen op cultuurhistorische wijze, zoals het bovengenoemde rapport voorstaat, gaat uit van één ruimtelijke, integrale ontwikkeling en behelst één sluitende financiële constructie. Dit houdt in, dat zowel het rood als ook het bijbehorende groen in samenhang wordt ontworpen, ontwikkeld en gefinancierd. Afhankelijk van de groeistrategie voor de desbetreffende kern kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een landgoed of een boeren erf.

Wij achten de wijze waarop we het regionaal woningbouwprogramma in samenwerking met de regio hebben vormgegeven inclusief de daarbij behorende kwaliteitsborging, een goede opmaat voor de nadere uitwerking van het rood met groen principe. Wij zullen ervoor zorgen, dat de cultuurhistorisch verantwoorde wijze van ontwikkelen in combinatie met de in hoofdstuk 4 genoemde kwaliteitsborging, bij de realisering van het woning-

bouwprogramma ook tot uitdrukking komt. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan vormt daarbij op bestemmingsplanniveau het belangrijkste instrument. Wij zullen aan de hand van de kwaliteitscriteria uit de cultuurhistorische verkenning beoordelen of het beeldkwaliteitsplan en in het verlengde daarvan de woningbouw, de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit op een juiste wijze weergeeft en versterkt.

Het op cultuurhistorische wijze vormgeven van het kleinschalige woningbouwprogramma in de regio Waterland doet op deze wijze recht aan de uitspraak in het streekplan om zorg te dragen voor een goede groencompensatie.

Wij spreken de intentie uit met de partners in het gebied de mogelijkheid te onderzoeken of de groencompensatie bijv. in een bepaald bedrag per woning gevonden kan worden rekening houdend met het feit dat de regio betaalbare woningen wil bouwen.

De afgelopen jaren is vooral voor wat betreft recreatie ingezet op het 'uitbaten' van het gebied, er is al veel geïnvesteerd in het verbeteren van de toegankelijkheid van het gebied en de fiets- en wandelpaden en vaarroutes zijn goed ontsloten.

De regio Waterland leent zich uiteraard niet voor grootschalige recreatie maar alleen voor die vormen van (dag)recreatie die passend zijn bij de identiteit van het gebied, landschap etc. Bij het uitwerken van de compensatiegedachte zou voor wat betreft recreatie de kracht vooral gezocht kunnen worden in het opwaarderen van de huidige kwaliteiten van het gebied (herinrichting c.q. kwaliteitsverbetering van bestaande recreatiegebieden of opwaardering van het gebied zelf). Wij zullen onderzoeken hoe in eerste instantie aangesloten kan worden bij natuurontwikkeling en waar mogelijk bij het opwaarderen van bestaande recreatieve voorzieningen. Daarnaast wordt onderzocht of aansluiting gevonden kan worden bij beleidsprogramma's in het gebied zoals 'Robuuste verbinding Kust tot Kust' en het nationaal landschap 'Laag Holland' met de daarbijbehorende financieringsstromen als ILG en POP II.

In nauw overleg met de regio is tevens afgesproken dat de opgave 'rood voor groen' op een hoger schaalniveau dan alleen de regio Waterland te bezien. In Noordvleugelverband is overeengekomen dat de verstedelijking plaatsvindt op de as Haarlemmermeer, Amsterdam en Almere (150.000 tot 2030). De regio Waterland krijgt daarmee, als onderdeel van het aan te wijzen nationaal landschap 'Laag Holland', een steeds belangrijkere functie in het vervullen van de opvang van de natuur- en recreatiebehoefte van de omliggende verstedelijkte gebieden.

Het ligt voor de hand dat de omliggende verstedelijkte gebieden bijdragen aan het behoud en de versterking van 'hun groene achtertuin'.

Wij stellen voor, samen met de betrokken partners, op het niveau van de Noordvleugel te onderzoeken hoe het 'rood voor groen' principe nader uitgewerkt kan worden.



**Dorpen: bebouwing en landschap versterken elkaar.**



**Woonwijken: bebouwing verstedelijkt het landschap.**



**Woonwijken: bebouwing verstedelijkt het dorp.**





# 7 Bestuurlijke en juridische instrumenten

## 7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk beschrijven we hoe de realisering van het woningbouwprogramma in de vervolgfase wordt vormgegeven. De instrumenten en afspraken die we hiervoor willen inzetten zijn verspreid opgenomen in de verschillende hoofdstukken en worden in dit hoofdstuk overzichtelijk samengebracht.

Hierbij komt aan de orde:

- de bestuursovereenkomst binnenstedelijke opgave;
- de wijze waarop de kwaliteitsborging bij nieuwe uitleglocaties is geregeld en
- de mogelijkheden die we met het ministerie VROM hebben besproken ten aanzien van moeilijker te realiseren CHV locaties die opgenomen zijn in de 'buffer'.

De laatste paragraaf gaat in op het vastleggen van de rode contour wat betreft de zoeklocaties en correcties van de rode contour ten aanzien van diverse locaties uit het streekplan Noord-Holland Zuid.

## 7.2 Bestuursovereenkomst binnenstedelijke woonopgave (ICT)

In hoofdstuk 4 hebben wij aangegeven welke afspraken er zijn gemaakt over de binnenstedelijke woonopgave van 2000 woningen. Wij hebben met de regio afgesproken met inzet van onderstaande instrumenten te komen tot het realiseren van de ICT opgave.

### *Inzet provincie voor de realisering van de ICT opgave:*

- Bestuurlijke inzet op niveau van ROA voor de realisatie van ICT.
- Bestuurlijke inzet voor verdeling van de gelden UNA-ISV II regio voor realisatie van ICT.

- Provinciale monitoring uitvoering realisatie ICT;
- Inzet provinciaal 'Aanjaagteam'.

### *Inzet van de gemeenten voor de realisering van de ICT opgave:*

- De gemeenten zetten hun ISV 2 budgetten in voor realisering van ICT.
- De gemeenten werken samen in het verkrijgen van BLS middelen vanuit het ROA.
- De gemeenten zetten zich in om stagnerende locaties via maatwerkacties vlot te trekken.

Deze instrumenten worden, apart van deze streekplanuitwerking nader uitgewerkt en vastgelegd in een bestuursovereenkomst. In deze bestuursovereenkomst wordt naast het uitwerken van bovengenoemde instrumenten ook betrokken hoe we het realiseren van de binnenstedelijke bouwopgave van 2.000 woningen willen monitoren.

Wij stellen in samenwerking met de regio de overeenkomst op, in aansluiting op de vaststelling van het uitwerkingsplan Waterlands Wonen. Bij het realiseren van de binnenstedelijke opgave wordt 'het aanjaagteam woningbouwversnelling' van de provincie ingezet. Zij vervullen een rol bij het oplossen van financiële, politiek/maatschappelijke en overige (m.n. bodemsanerings)problemen die spelen. De rol van het aanjaagteam wordt in de bestuursovereenkomst verwerkt. De betrokken partijen ondertekenen de bestuursovereenkomst.

## 7.3 Kwaliteitsborging bij uitleglocaties

Het streekplan stelt als doelstelling voor het regionale woningbouwprogramma Waterland: behoud en ver-

sterking van de ruimtelijke kwaliteit, met inachtneming van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden.

De nieuwe uitleglocaties moeten bijdragen aan:

- 1 de leefbaarheid van de kernen;
- 2 de vitaliteit van het platteland;
- 3 de identiteit van Waterland voor landschap, cultuurhistorie en natuur.

Om deze doelstellingen in de vervolgfase, bij de daadwerkelijke realisering van het regionale woningbouwprogramma overeind te kunnen houden, is het van groot belang de kwaliteit van het bouwen met behoud van het cultuurhistorisch waardevolle landschap van Waterland te borgen. Hiertoe worden de volgende instrumenten ingezet: beeldkwaliteitsplan, kwaliteitscriteria per locatie uit het rapport 'Bouwen voor Waterland 2020', natuurtoets, watertoets, Verdrag van Malta.

Het belangrijkste instrument om deze kwaliteit te borgen is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan in relatie tot de kwaliteitscriteria uit het rapport 'Bouwen voor Waterland 2020'. Per nieuwe locatie vragen wij van de gemeenten een beeldkwaliteitsplan op te stellen bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties buiten de rode streekplancontour. Dit beeldkwaliteitsplan dient gebaseerd te zijn op de groeistrategieën met bijbehorende kwaliteitscriteria uit cultuurhistorische verkenning 'Bouwen voor Waterland 2020'.

Wij kunnen ons voorstellen dat zich situaties voordoen waarbij de gemeente af wenst te wijken van de gestelde criteria. Wij maken dit niet op voorhand onmogelijk, onder de voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt onderbouwd en het uitgangspunt behoud van het cultuurhistorisch waardevolle landschap wordt gehandhaafd. Een en ander dient tot uitdrukking te komen in een beeldkwaliteitsplan.

Wij beoordelen vervolgens op bestemmingsplanniveau of de vijf elementen (nader omschreven in paragraaf 4.4.1) op een goede manier in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan wordt verder getoetst aan het provinciaal beleid op

het gebied van landschap en cultuurhistorie, verwoord in het Cultuurhistorische Regioprofiel voor Waterland en het Landschapskatern Noord-Holland. Wij willen met de gemeenten in het voortraject van het beeldkwaliteitsplan meedenken door bijvoorbeeld vroegtijdig aan te geven wat de provinciale verwachtingen zijn. Naast de bovengenoemde instrumenten zullen op bestemmingsplanniveau in ieder geval ook de effecten van landbouw, luchtkwaliteit, natuur, water en externe veiligheid nader omschreven dienen te worden.

## 7.4 Afspraken met VROM over de procesarchitectuur

Ten aanzien van het realiseren van de moeilijker te realiseren CHV locaties zijn wij, in overleg met VROM, tot een ondersteuning van gemeenten gekomen die betrekking heeft op met name het begeleiden van het proces, de zogenaamde procesarchitectuur. Concreet houdt dit in dat de inzet van VROM zich richt op het versnellen van procedures door ze efficiënter te laten verlopen en mogelijk te standaardiseren. Te denken valt aan:

- het stroomlijnen/parallel schakelen van juridische procedures;
- de motivatie standaardiseren bij bestemmingsplannen;
- vergunningaanvragen stroomlijnen c.q. standaardiseren.

In samenwerking met de regio en VROM geven wij de procesarchitectuur in het vervolg van het project nader vorm.

## 7.5 Bepaling en aanpassing rode contour

Het streekplan Noord-Holland Zuid beschouwt de ligging van de rode contour als een essentiële beleidslijn. Aanpassing van deze lijnen op de kaart kan uitsluitend door een herziening van het streekplan, tenzij deze aanpassing onderdeel uitmaakt van, of voortvloeit uit, een nadere uitwerking van het streekplan.

In dit hoofdstuk geven wij per gemeente aan welke wijzigingen wij in de ligging van de rode contour met deze streekplannuitwerking aanbrengen. Deze wijzigingen hebben betrekking op de bepaling van de rode contour rond de zoeklocaties uit het streekplan en op (logische) correcties ten opzichte van de ligging van de contour bij de vaststelling van het streekplan. De wijzigingen voldoen aan de uitgangspunten van het streekplan bij de bepaling van de rode contour.

### **7.5.1 Bepaling rode contour zoeklocaties**

Bij de streekplannuitwerking voor woningbouw in Waterland moeten de drie genoemde zoeklocaties worden betrokken. Voor deze drie zoeklocaties is de rode contour met dit uitwerkingsplan vastgesteld.

#### *Gemeente Beemster*

De zoeklocatie Zuidoostbeemster uit het streekplan Noord-Holland Zuid is hiermee vastgelegd.

#### *Gemeente Edam-Volendam*

De rode contour rond de zoeklocatie Lange Weeren uit het streekplan Noord-Holland Zuid is hiermee vastgelegd.

#### *Gemeente Purmerend*

De rode contour rond de zoeklocatie Purmer-Zuid uit het streekplan Noord-Holland Zuid is hiermee vastgelegd.

### **7.5.2 Aanpassingen van de rode streekplancontour**

#### *Gemeente Waterland*

##### *Monnickendam-Noord*

- Aan de noordkant van Monnickendam is de rode contour iets aangepast.  
Reden: het gaat om een resterend stukje bestaand stedelijk gebied grenzend aan de kern in het noorden van Monnickendam.

#### *Gemeente Wormerland*

##### *Wormer*

- De contour is aan de noord-westkant van de Wormer om de heemtuin en de poelboerderij gelegd.  
Reden: de heemtuin en de poelboerderij behoren tot het stedelijk groen en sluiten direct aan op de bestaande woonwijk van het voormalige ijsbaan-terrein.
- De rode contour is aan de oostkant van de stedelijke bebouwing van het centrum van Wormer rond de bestaande sportvelden gelegd.  
Reden: de sportvelden behoren tot het stedelijk groen en grenzen direct aan het stedelijk gebied van Wormer.
- Aan de noordkant van het stedelijk gebied Wormer is de rode contour om de bestaande begraafplaats en de woonschepen gelegd.  
Reden: de begraafplaats behoort tot het stedelijk groen en de woonschepen behoren tot woonbebouwing in stedelijk gebied.

##### *Oost-Knollendam*

- De rode contour is om het bestaande sportterrein aan de oostkant van Oost-Knollendam gelegd.  
Reden: het sportterrein behoort tot het stedelijk groen en ligt binnen/grenst direct aan het bestaande stedelijk gebied.

##### *Neck*

- De rode contour is om het sportcomplex achter de Wildschutweg, aan de zuidoostkant van Neck, getrokken.  
Reden: het sportcomplex behoort tot het stedelijk groen en ligt binnen/grenst direct aan de stedelijke bebouwing van Neck.

##### *Jisp*

- De rode contour wordt aan de zuidoostkant en aan de noordoostkant rond respectievelijk het sportveld en de bestaande bebouwing gelegd.  
Reden: het sportveld behoort tot het stedelijk groen en ligt binnen/grenst direct aan de stedelijke bebouwing van Jisp. De bestaande bebou-

wing aan de noordkant maakt onderdeel uit van de bestaande bebouwing van Jisp.

### **Gemeente Zeevang**

#### *Beets*

- De rode contour wordt aan de westkant van Beets om de bestaande resterende bebouwing (agrarisch bedrijf) gelegd.  
Reden: de bebouwing maakt onderdeel uit van de bestaande bebouwing van het lint Beets.

#### *Hobrede*

- De aanpassing van de rode contour betreft een agrarische bouwperceel in de bebouwde kom van Hobrede.  
Reden: het bestaande agrarische bedrijf maakt onderdeel uit van de bestaande bebouwing in het lint.

#### *Middelie*

- De rode contour wordt aan de zuidkant van Middelie doorgetrokken.  
Reden: het gaat hier om bestaande bebouwing, onderdeel uitmakend van de kom van Middelie. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Middelie 2003' is door ons goedgekeurd. De streekplancontour is hiermee in overeenstemming gebracht.
- Aan de zuidoostkant van Middelie is de contour om een agrarisch bouwblok gelegd.  
Reden: Het agrarische bouwblok maakt onderdeel uit van het bestaande lint van Middelie.
- Richting noord-oosten is de contour aangepast aan de bestaande bebouwing.  
Reden: de bestaande bebouwing maakt onderdeel uit van het lint van Middelie. De contour is hiermee in overeenstemming gebracht.

#### *Warder*

- Aan de noordkant van Warder is de contour rond de basisschool aangepast.  
Reden: de nieuw gebouwde openbare school Warder vormt onderdeel van de kern Warder.

Bij de bovengenoemde aanpassingen is geen sprake van (stedelijke) functies die gelegen zijn op plaatsen

waar het landschappelijke karakter, de openheid of de groene functie beeld-, structuur of kwaliteitsbepalend is.

### **7.5.3 Toelichting op de kaartbeelden**

Het streekplan Noord-Holland Zuid geeft als uitgangspunt dat de rode contouren voor de uit te werken gebieden in de streekplanuitwerking worden vastgesteld. In deze streekplanuitwerking hebben wij opgenomen:

- 1 bepalen de rode contouren van de zoeklocaties;
- 2 de logische correcties ten opzichte van de ligging van de contour bij de vaststelling van het streekplan Noord-Holland Zuid;
- 3 aanduiding van de uitleglocaties *regulier*;
- 4 aanduiding van de uitleglocaties *'buffer'*.

#### **Toelichting aanduiding uitleglocaties regulier en 'buffer'**

Wij hebben er voor gekozen om voor de nieuwe woningbouw op uitleglocaties, de rode contour te handhaven zoals deze is vastgesteld op 17 februari 2003.

Op de streekplankaart behorende bij deze uitwerking duiden wij de woningbouwmogelijkheden aan met symbolen. Deze symbolen geven alleen aan dat er woningen gebouwd mogen worden. Voor de locatie, het maximum aantal te bouwen woningen en de wijze waarop dit moet plaatsvinden, dient de streekplankaart in combinatie met de streekplantekst te worden gelezen. Er is gekozen voor twee streekplankaarten met de volgende aanduidingen:

#### ***Kaart uitleglocaties regulier en rode contour zoeklocaties + correcties rode contour t.o.v. ligging contour streekplan Noord-Holland Zuid :***

- symbool gesloten huis → woningbouw behorende bij de lijst van '3.000 woningen regulier';
- symbool open vierkant → woningbouw behorende bij de lijst '3.000 woningen regulier' op 'klassieke wijze'.

#### ***Kaart uitleglocaties 'buffer':***

- symbool open huis → woningbouw behorende bij lijst '1.000 woningen 'buffer'.

De kleuren behorende bij de aanduidingen c.q. symbolen van gesloten en open huizen, verwijzen naar de dorpsstructuren uit de cultuurhistorische verkenning.

De kleur behorende bij het symbool open vierkant heeft een relatie met de 'klassieke' aanduiding van nieuwe woningbouwlocaties zoals deze op de streekplankaart Noord-Holland Zuid zijn aangeduid.

**Eilandenrijk**  
Eilanddorpen  
Dijkdorpen



Eilandendorpen



Dijkdorpen

**Plasjesland**  
Plasjesdorpen  
Dijkdorpen

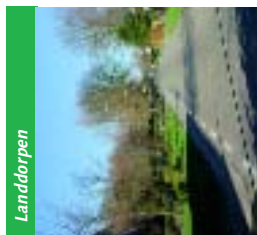


Plasjesdorpen



Dijkdorpen

**Slotenland**  
Landdorpen  
Dijkdorpen



Landdorpen



Dijkdorpen

**IJsselmeerkust**  
Vestingstadjes  
IJsselmeendorpen



Vestingstadjes



IJsselmeendorpen

**Marken**  
Werven

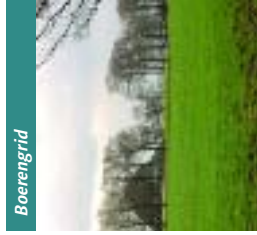


Werven



Burgegrid

**Beemster**  
Kruispuntdorpen  
Boerengrid, Burgegrid



Boerengrid

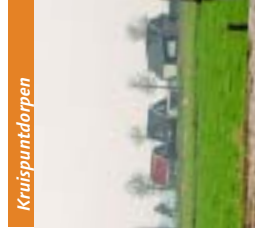


Kruispuntdorpen

**Purmer**  
Boeren/burgerlinten  
Kruispuntdorpen

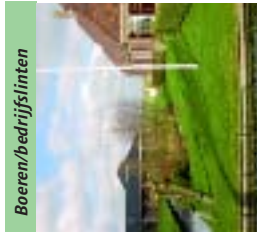


Boeren/burgerlinten



Kruispuntdorpen

**Wormer**  
Boeren/bedrijfslinten  
Dijkdorpen



Boeren/bedrijfslinten



Dijkdorpen

# Bijlagen







# 1 ■ Uitwerking ICT

## Inleiding

Met de vaststelling van het Streekplan Noord-Holland Zuid is besloten dat een substantiële woningbouwopgave in de regio Waterland gerealiseerd zal worden op binnenstedelijke locaties. Binnenstedelijke locaties zijn locaties gelegen binnen de gelijktijdig vastgelegde rode contour rond steden, dorpen en kernen. Ingeschat door de provincie is dat dit voor de periode tot 2020 ruimte biedt aan circa 3.000 woningen.

In het plan van aanpak van het project Wonen in Waterland, het kader waarin deze uitwerking ICT past, is afgesproken dat de inventarisatie naar ICT-woningen gedaan zal worden door het ISW. In bijlage 1 treft u de opdrachtformulering en de werkwijze aan, zoals die is afgesproken in het bestuurlijk overleg op 5 november 2003 tussen de bestuurders van de ISW gemeenten en de provincie.

Dit document betreft de feitelijke inventarisatie door het ISW. Hierbij moet worden aangetekend dat de cijfers gebaseerd zijn op aannames c.q. inschattingen gedaan door de gemeenten. Het democratische proces moet wat betreft de meeste locaties nog doorlopen worden.

In bijgaand stuk daarom een aantal voorstellingen van zaken. Enerzijds de belichting vanuit het oogpunt van de individuele gemeenten anderzijds de benadering van het totaal uitgesplitst naar relatief probleemloze locaties en locaties die een extra inspanning vergen. Die extra inspanning zal een samenspel moeten zijn tussen overheid en markt. Hierbij zal de overheid soms de helpende hand moeten toesteken om ontwikkelingen rendabel te maken. Omdat het aannames zijn voor de korte en middellange termijn moet hier voorzichtigheid mee betracht worden. Temeer daar van dit document niet het signaal mag uitgaan dat de overheid als vanzelfsprekend bijspringt.

De ruimtelijke context en de maatschappelijke belangen rondom de individuele locaties zijn in dit document niet expliciet meegewogen. In die zin valt de inventarisatie te beschouwen als een kanskaart. De afwegingen ten aanzien van de diverse locaties zullen in de individuele gemeenten gemaakt moeten worden. De inventarisatie is daarmee tevens een momentopname, periodiek dienen zich nieuwe ontwikkelingen aan op de individuele locaties.

## Aanpak

We hebben de gemeenten gevraagd naar individuele woningbouwlocaties en naar de belemmeringen en mogelijkheden van die locaties. De volgende zaken zijn hierbij aan de orde geweest:

- fasering:
  - Realisatie in de periode 2003-2006; vanaf het moment van vaststelling van het Streekplan tot het einde van de raadsperiode
  - Realisatie in de periode 2006-2010; de eerstvolgende raadsperiode. Projecten die wel voorzien worden maar door bijvoorbeeld bedrijfsverplaatsingen, capaciteitsoverwegingen of volgtijdelijkheid wat later aan de orde zijn.
  - Realisatie in de periode 2010-2020; hierbij hebben we de gemeenten gevraagd iets verder vooruit te kijken. De beperking die uitgaat van de rode contour speelt hierbij een rol.
- belemmeringen:
  - financiële belemmeringen
  - Politiek/maatschappelijk; belemmeringen voortvloeiend uit veronderstelde oppositie van m.n. de omgeving
  - Overige belemmeringen
- woningkenmerken:
  - koop/sociale koop/huur
  - Wonen en zorg

Voor de inventarisatie is het ISW twee keer bij de gemeente langs geweest. In eerste instantie om de groeijst op te stellen en bovengenoemde vragen te beantwoorden en een tweede keer om de locaties te situeren op kaart en om nog even in te zoomen op de belemmeringen om deze in hun perspectief te kunnen plaatsen.

## Dubbelingen

In het Streekplan Noord-Holland Zuid is er reeds een ICT capaciteit in beeld gebracht door de provincie van 1500 woningen (zie pg. \* van het Streekplan). Dit bleken deels locaties te zijn die ook door de gemeenten zijn genoemd ten behoeve van deze uitwerking. Om te voorkomen dat er een dubbel telling plaatsvindt -waardoor er uiteindelijk tekort woningen worden gerealiseerd- hebben we naast een algemene inventarisatie gekeken naar deze overlap. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van informatie van de voormalig afdeling onderzoek van de provincie.

Gemeente	Locatie	Aantal woningen vlgns		Opmerking
		Streekplan	Locaties ook opgenomen als ICT in dit document	
Landsmeer	Sportlaan/herculeslaan	112	75	per saldo
Oostaan	Roemersloot 1e fase	104	-	gerealiseerd
Oostaan	Meijn	125	150	
Waterland	H. Rijntjeslaan	58	-	gerealiseerd
Wormerland	Centrumplan	60	50	
Wormerland	Ijsbaanterrein	117	-	gerealiseerd
Wormerland	Prins van Oranjestraat	63	56	per saldo
Wormerland	Zuidwest II fase D1	70	-	gerealiseerd
Wormerland	Zuidwest II fase D2	53	-	gerealiseerd
Wormerland	Zaanbocht	250	250	
Purmerend	Kadijkerkoog	100	100	
Purmerend	Terrein de Boer	240	-	gerealiseerd
<b>Totaal</b>	<b>Saldo ≈ 670</b>	<b>1.352</b>	<b>681</b>	

Zoals u ziet is het totaal minder dan 1500 woningen. Dat komt omdat er abusievelijk locaties werden genoemd die als uitleg zouden moeten worden gekwalificeerd, zoals 450 woningen in Zuidoostbeemster. Bovendien zijn er enkele locaties bij die ook in deze ICT-inventarisatie zijn meegenomen, opdat dit document een zo compleet mogelijk karakter krijgt. Al met al komen wij uit op een aantal van 1352 ICT-woningen die reeds waren voorzien ten tijde van het Streekplan.

De overlap met dit onderzoek is echter groot (681 woningen). Dit houdt in dat we in deze exercitie feitelijk geen 3.000 woningen zoeken, maar 3.830. 3.000 volgens het Streekplan plus 830 (1500-670), vanwege het feit dat van de beoogde 1500 woningen genoemd als ICT in het Streekplan, er slechts 670 zich blijken te onderscheiden van deze onderzoek.

Voorts zijn er enkele locaties die reeds als 'uitleg' waren meegerekend in het voortraject in de Streekplanprocedure en dus 'cijfermatig' niet meer mee zouden moeten worden geteld in deze uitwerking. Het betreft hier de locaties: Luyendijk Zuid (250 woningen in Landsmeer), Veenderijvaart (58 woningen) en de locaties Rode Dorp Oost en -Zuidoost (150 woningen) beide in Broek in Waterland. Voor de feitelijke realisatie van deze woningen heeft het niet opnemen van deze locaties geen gevolgen overigens.

### Belemmeringen

Naast een inventarisatie van de woningbouwpotenties binnenstedelijk is er tevens gekeken naar belemmerende factoren op locatieniveau. De vraag is hierbij gesteld of de genoemde belemmering de feitelijke ontwikkeling zou tegenhouden, of dat het hier een tijdelijk oponthoudt betreft. Eerstgenoemde is meegewogen in het vervolg van dit onderzoek.

### ***Financiële belemmeringen***

Vele gemeenten lopen tegen de problematiek aan dat het ontwikkelen van een bepaalde locatie meer kost dan dat het oplevert. Op zich is dat logisch, de aandrang om voort te maken met locaties met verdienvermogen is vanzelfsprekend groter dan voor locaties waar geld bij moet. In deze inventarisatie proberen we dit aspect in beeld te brengen.

### ***Politiek-maatschappelijke belemmeringen***

ICT-locaties zijn over het algemeen binnenstedelijk. Dit kan een belemmering zijn voor het lokale draagvlak. Huidige gebruikers kunnen gekant zijn tegen een ruimtelijk wenselijke transformatie of er kan weerstand zijn vanuit de omwonenden tegen het verdichten op zich. Verondersteld mag worden dat het realiseren van de ICT-opgave daarom ook procedureel veel van gemeenten vraagt.

### ***Overige belemmeringen***

Overige belemmeringen is een restcategorie met een nauwe relatie met beide anderen. Bodemverontreiniging is bijvoorbeeld een belemmering in de categorie 'overige' met financiële gevolgen. Ook bedrijfsverplaatsingen kunnen als zodanig beschouwd worden (Galgeriet in de gemeente Waterland). Een overzicht van de locaties waarop dit betrekking heeft treft u aan op pg. \*.

### ***Haalbare locaties***

Indien we het geheel in beeld hebben en we aangegeven hebben waar we problemen voorzien resteert hetgeen dat we, op basis van de huidige inzichten, als ICT kunnen bouwen op de verschillende locaties. Deze hebben we aangegeven onder de categorie haalbare locaties. De provincie en de gemeenten zullen ten aanzien van deze locaties trachten om nadere afspraken te maken over de realisering hiervan. In dit dokument wordt hier een voorschot op genomen. Op basis van dit dokument worden er per gemeente prestaties afgesproken voor het aantal te realiseren ICT-woningen. De provincie van haar zijde zal een inspanning leveren om de regio Waterland procesmatig en mogelijk financieel te ondersteunen bij het realiseren van de locaties die naar verwachting wat meer inspanning vergen. Hierover zijn de gemeenten en de provincie in gesprek.

### ***Overige kenmerken van de woningen***

#### ***Koop/huur-verhoudingen***

Naast de kansen voor realisatie van de ICT-woningen maken we een inschatting of deze woningen een bijdrage kunnen leveren aan de belemmerde doorstroming op de huurmarkt. In dit onderzoek kijken we op locatieniveau naar de inschatting koop/huur van de afzonderlijke gemeenten. Hier ligt een relatie met de woonvisie van de regio Waterland. Naast huurwoningen hebben we sociale koop onderscheiden. Het doel hiervan is om in beeld te brengen de woningen die ter beschikking zouden kunnen komen aan minder welgestelden en starters op de woningmarkt.

#### ***Wonen en zorg***

Recentelijk is het rapport Wonen met Zorg gereed gekomen in de regio Zaanstreek-Waterland. In dit rapport is een vergelijking gemaakt tussen toekomstige vraag en huidig aanbod van zorgwoningen in de regio. De resultaten van dit onderzoek zijn relevant voor de taakstelling voor de komende periode om de inwoners in de regio Waterland adequaat te kunnen bedienen op de woningmarkt.

Binnenstedelijke locaties zijn interessant voor wonen met zorg vanwege de nabijheid van voorzieningen. Daarom is er ten aanzien van de ICT-locaties direct gekeken of deze bij kunnen dragen in de zorgopgave die in het rapport Wonen met Zorg in beeld is gebracht.

## ICT-inventarisatie

### Algemeen

De mogelijkheden voor ICT hangen samen met de structuur van gemeenten. Voorts is van belang de rode contour en hoe nauw of strak deze is getrokken rond de dorp of stadsgrenzen. Bepaalde gemeenten hebben naar aanleiding hiervan veel of juist weinig mogelijkheden voor ICT.

Ten aanzien van de structuur van dorpen en steden speelt mee in hoeverre er in het verleden reeds compact (Volendam) of in hoge mate planmatig (Purmerend) is gebouwd, danwel in welke mate een dorp min of meer organisch is gegroeid (Broek in Waterland), waardoor er leemtes in de structuur waarneembaar zijn. Ook de behoefte en mogelijkheden voor het uitplaatsen van bedrijvigheid verschilt per gemeente. Dientengevolge zijn er grote verschillen waarneembaar tussen de individuele gemeenten.

In bijlage 2 treft u de algehele inventarisatie aan. Het zijn in hoofdzaak locaties binnen de rode contour die door de gemeenten als kansrijk zijn ingeschat als ICT-locatie. In enkele gevallen hebben we tevens gekeken naar locaties buiten de rode contour, het betreft hier functiewijzigingslocaties.

Dat de genoemde locaties zijn aangereikt door gemeenten betekent overigens nog niet expliciet dat het een gemeentelijk standpunt betreft. Het democratisch proces (de raden) moeten zich hier nog over buigen. De afwegingen en de bijbehorende procedures zullen dus per locatie op de gebruikelijke wijze gestalte krijgen. De gezamenlijke gemeenten en de provincie geven met dit document een ambitie aan.

Uit het overzicht zijn de volgende totalen per gemeente te destilleren:

Gemeente	Totaal	03-'06	06-'10	10-'20
Beemster	488	197	66	225
Edam-Volendam	297	132	156	9
Landsmeer	448	117	235	96
Oostzaan	292	101	191	0
Purmerend	1.512	122	620	770
Waterland	923	97	515	311
Wormerland	1.048	97	864	87
Zeevang	138	25	98	15
<b>Totaal</b>	<b>5.146</b>	<b>888</b>	<b>2.745</b>	<b>1.513</b>

De gemeenten zien mogelijkheden voor het bouwen van ca. 5150 woningen binnenstedelijk. Qua fasering is zichtbaar dat de meeste woningen voorzien zijn voor de periode 2006-2010. De mogelijkheden voor de periode 2010-2020 zijn bij bepaalde gemeenten niet meer aanwezig, danwel nog niet te overzien. Dit hangt samen met het feit dat –in principe– de rode contour getrokken in het Streekplan Noord-Holland Zuid gehanteerd is als grens van wat we binnenstedelijk noemen.

We zien dat in met name Waterland, Wormerland en Purmerend er mogelijkheden zijn voor ICT. De qua inwonertal kleinste gemeenten hebben de minste mogelijkheden voor inbreiding binnen de rode contour (Oostzaan en Zeevang). De verschillen tussen de individuele gemeenten zijn overigens aanzienlijk. Ook hier ligt een relatie met de rode contour, doch ook met de structuur van dorpen en steden.

### Beemster

Beemster Locatie	Opmerking	Periode (indicatief)			Geld	Belemmeringen	
		2003-2006	2006-2010	2010-2020		Draagvlak	Overige
1	Rijperweg/K.Lindegracht	9				Buurt/rijksdienst	beschermd dorpsgezicht
2	Schoolstraat	8					
3	Hobredenweg/Jisperweg	24					
4	ZOB: Zuiderweg	15					
5	ZOB	1					
6	Openbare basisschool		11				
7	Zwembad ZOB		55				
8	Sportlocatie BEP			150			Relatie met de uitleglocatie in ZOB
9	Sportlocaties vv. ZOB			75			
10	De Eenhoorn/Buitenrust	30					
11	Jonk Purmerenderweg		55				Eigenaar heeft eigen visie, gedeeld eigendom
12	Plan Leeghwater	110					
<b>Totaal</b>	<b>488</b>	<b>197</b>	<b>66</b>	<b>225</b>			

In de gemeente Beemster is de nodige potentie om binnenstedelijk te bouwen, ook in de nabij toekomst.

De locaties concentreren zich hoofdzakelijk in de kernen Middenbeemster en Zuidoostbeemster. Een locatie is buiten de rode contour gelegen. Hierbij gaat het om een bedrijfsverplaatsing waarbij omzetting naar woningbouw een voor de hand liggende keuze is. Het betreft de locatie 11.

Voor de locaties na 2010 bestaan wat meer onzekerheden. Weliswaar biedt de bedrijfslocatie Jonk mogelijkheden voor woningbouw, maar de eigenaar heeft een eigen visie over de invulling van deze locatie die niet strookt met die van het gemeentebestuur. De voor deze locatie opgegeven aantallen zijn dan ook indicatief.

Voorts worden belemmeringen voorzien bij de locatie Rijperweg/Korte Lindegracht, omdat hier grote maatschappelijke weerstand aanwezig is en deze locatie bovendien is gelegen binnen het Beschermd Dorpsgezicht.

## Edam-Volendam

Edam-Volendam Locatie	Opmerking	Periode (indicatief)			Geld	Draagvlak	Belemmeringen
		2003-2006	2006-2010	2010-2020			
1 Slobbeland	Bedrijfsaanering		50		X	Locatie ook meegewogen in toer.visie	
2 In de Meer		70					
3 div. schoollocaties			20				
4 Korsnas	verpl.bedrijven	70			X	Bodemsanering/parkeren	
5 herstruct. Noorderstraat		10					
6 Roerstraat		4					
7 Taze/Julianaweg		28					
8 Achterhaven Edam		10					
9 Verspreide locaties Volendam		10	6	6			
10 Verspreide locaties Edam			10	3			
<b>Totaal</b>	<b>297</b>	<b>132</b>	<b>156</b>	<b>9</b>			

Met name Volendam kenmerkt zich door zijn compacte woonwijken van redelijk recente datum, zodoende is het ICT-potentieel relatief bescheiden. De inventarisatie leert dat er enkele locaties zijn die voor transformatie of inbreiding in aanmerking komen. Het gaat hier om in totaal een kleine 300 woningen binnenstedelijk.

Veronderstelt wordt dat 90% van de woningen zullen worden gerealiseerd in Volendam, 10% dientengevolge in Edam.

In Edam-Volendam veronderstelt men dat de meeste ICT-locaties voor 2010 gerealiseerd zijn. Grootschalige transformaties voor de periode nadien zijn momenteel niet voorzien c.q. nog niet in te schatten. Qua structuur kan in dit kader wel opgemerkt worden dat de bedrijvigheid een ongunstige ligging heeft ten opzichte van de infrastructuur over land, ze is namelijk gericht op het Markermeer. Ook wat betreft de milieuzonering beperkt dit de mogelijkheden voor ICT in de omgeving.

Wellicht ten overvloede: de Zuidpolder ligt binnen de rode contour maar telt voor deze opgave niet mee daar het in het Streekplan is aangemerkt als uitleglocatie.

Maatschappelijke weerstanden kunnen een belangrijke belemmering zijn bij het realiseren van bepaalde ICT-locaties. De gemeente Edam-Volendam kenmerkt zich door de betrokkenheid van de inwoners bij de gemeenschap, wat tot gevolg heeft dat verdichting relatief gemakkelijk kan leiden tot brede maatschappelijke discussie.

De inschatting van de gemeente is desalniettemin dat voor de meeste locaties de belemmeringen te overzien zijn. Wat betreft financiële belemmeringen is dit aan de orde bij de locatie Korsnas. Wat betreft de locatie Slobbeland dient opgemerkt te worden dat er intenties zijn voor woningbouw op deze locatie, maar dat er tevens gekeken zal worden of voor deze kustlocatie een toeristisch/recreatieve invulling meer wenselijk is.

In aanvulling op het hierboven genoemde programma zou een woningbouwproject tussen het "FC Volendamstadion" en "Taze" aan de orde kunnen komen. Deze locatie zou afhankelijk van mogelijke varianten ruimte kunnen bieden voor 150-250 woningen. Deze locatie is echter zo prematuur, onzeker en aan belemmeringen onderhevig dat deze niet is meegenomen in deze uitwerking.



## Landsmeer

Landsmeer Locatie	Opmerking	Periode (indicatief)			Belemmeringen		
		2003-2006	2006-2010	2010-2020	Geld	Draagvlak	Overige
1. Zuideinde 44		25					
2. Zuideinde 28/30		3					
3. Dorpsstraat 8		14					
4. Van Beekstraat 1/3		11					
5. Dorpsstraat 74		7					
6. G. Katstr. Purmerland		15					
7. Dorpsstraat 6		17					
8. Sportlaan		16					
9. Noordeinde 113/115	Taxibedrijf	9					
10. Zuideinde 77	Woonenh. gehandicapten	12					
11. Zuideinde 4			18				
12. Zuideinde 12/12A en 9			25				
13. Sportlaan per saldo			81		X		
14. Calkoenstraat 27	Dorpshuis		21		X		
15. Calkoenstr/Oude Keern			10		X		
16. voormalig Postkantoor			10		X		
17. Den Ijp 12/14	Houthandel		25		X		
18. Den Ijp 28/28A			15		X		
19. Fazantenstraat per saldo	dorpsvernieuwing		24				
20. Van Beekstraat 120			6				
21. Den Ijp Manege				10			
22. den Ijp achter Schoolstraat				20			
23. verz.tehuis De Keern	per saldo			10			
24. Locaties Kruidstraten				36			
25. locaties verv. scholen				20			
<b>Totalen</b>	<b>448</b>	<b>117</b>	<b>235</b>	<b>96</b>			

Landsmeer kenmerkt zich als een lintdorp dat rond zijn hoofdkern flink is gegroeid. De gedetailleerdheid van de rode contour langs het lint heeft tot gevolg dat zich slechts daar ICT-mogelijkheden voordoen indien er bedrijven worden verplaatst, of als een gebouw aan vernieuwing toe is. In het dorp Landsmeer zelf zijn wel de nodige mogelijkheden. De ingezette vernieuwing in het centrumgebied gaat in bepaalde gevallen gepaard met het slopen van bestaande woningen/gebouwen. Dit levert de nodige weerstanden op, maar ook kosten die deels voor rekening van de gemeenschap komen.

Maatschappelijke belemmeringen zijn er met name voor wat betreft het 'Breek-project', het betreft hier de locaties in de omgeving Sportlaan/Herculeslaan. Voor de andere locaties zijn geen belemmeringen voorzien op dit moment. De locaties in de richting van Den IJ zijn in een groot aantal gevallen de omzetting van bedrijven in woningen.

Al met al ziet de gemeente mogelijkheden voor het bouwen van ca. 450 woningen extra. Hierbij heeft een verrekening plaatsgevonden met hetgeen gesloopt gaat worden in m.n. het centrumgebied.

De reeds geplande uitbreiding in Luyendijk-Zuid -aan de zuidoostkant van Landsmeer- is een locatie die reeds in een eerder stadium als uitleg is aangemerkt en is dientengevolge niet meegenomen in dit onderzoek.

## Oostzaan

Oostzaan Locatie	Opmerking	Periode			Belemmeringen		
		2003-2006	2006-2010	2010-2020	Geld	Draagvlak	Overige
1	Zuideinde 106	8					
2	Zuideinde 36		5			x	nog geen overleg met eigenaar
3	De Haal 8, firma Buijs		6		x		buiten rode contour
4	De Heul, firma Buijs		12		x		buiten rode contour
5	Noordeinde 31	24					bodem, rode contour, habitat
6	Noordeinde 68		150		x		
7	Dr. De Boerstraat 53	24			x		
8	Kerkbuurt/Kerkstraat	45			x		
9	Wakerstraat 7		18		x		in onderzoek
<b>Totaal</b>	<b>292</b>	<b>101</b>	<b>191</b>	<b>0</b>			

Qua structuur is Oostzaan te vergelijken met Landsmeer. Een lintdorp met een verdichting rondom de hoofdkern.

De gemeente maakt zich voor wat betreft een groot aantal locaties zorgen over de financiële haalbaarheid.

Binnen de raad van Oostzaan is er bovendien nogal eens discussie over de rode contour en het al dan niet overschrijden van deze denkbeeldige scheidslijn tussen dorp en landelijk gebied. Dit is aan de orde bij het rendabel maken van een bedrijfsverplaatsing. Hiermee is dus een directe relatie tussen de maatschappelijke (rode contour als grens) en de financiële belemmeringen van de verplaatsingen (het binnen deze grens niet rendabel krijgen van de verplaatsingsinvestering).

De gemeente Oostzaan voorziet met name koopwoningen op de beoogde locaties. Grotendeels daar het de verkoop de bedrijfsverplaatsingen moet bekostigen. Voor wat betreft de locatie Noordeinde 31 (5) is de inschatting dat de belemmering een uiteindelijke realisering niet in de weg staat. Deze is daarom voor het vervolg opgenomen als 'haalbare locatie'.

## Purmerend

Purmerend Locatie	Opmerking	Periode (indicatief)			Geld	Draagvlak	Belemmeringen	Overige
		2003-2006	2006-2010	2010-2020				
1 Binnenstad	wonen boven winkels	42	40	20	x			
2 Kop van West			100	200	x		bodemsanering	
3 Wagenweggebied			200	300	x		bodemsanering	
4 Oeverlanden			100		x		bodemsanering	
5 Where				150	x		bodemsanering	
6 Karekiet					x		bodemsanering	
7 Kadijkerkoog			180				geluidszonering	Connexxion
8 Vml. Belastingkantoor		80						
9 Diverse	(wo. Schoolverplaatsingen)			50				
<b>Totaal</b>	<b>1512</b>	<b>122</b>	<b>620</b>	<b>770</b>				

Purmerend is een stad die de laatste 40 jaar explosief is gegroeid. De bevolking is in aantal vertienvoudigd in die periode, mede onder impuls van het gevoerde sub-urbanisatie en VINEX-beleid van rijkswegen. Dit houdt in dat er planmatig wijken zijn ontworpen waarbij het ruimtegebruik reeds redelijk intensief is. Voor wat betreft inbreiding zijn er daardoor zeer bescheiden mogelijkheden in Purmerend. Als we het hebben over transformatie zijn die mogelijkheden aanzienlijk beter. Diverse verplaatsingen van omvangrijke (groepen) bedrijven zijn voorzien. Een bescheiden aantal locaties derhalve, maar een aanzienlijke hoeveelheid woningen zijn hier te realiseren.

Politiek en maatschappelijk draagvlak op de omvangrijke locaties is geen belemmering. Wel belemmerend is de bodemverontreiniging op een vijftal omvangrijke locaties. Een probleem dat ook de nodige kosten met zich mee zal brengen bij ontwikkeling. Provincie en gemeente zullen tezamen naar oplossingen zoeken om dit knelpunt op te heffen.

Wat betreft het realiseren van huurwoningen is de gemeente dientengevolge realistisch: deze zullen in beperkte mate gerealiseerd kunnen worden gezien de kosten die samenhangen met het transformatieproces.

## Waterland

Waterland Locatie	Opmerking	Periode (indicatief)			Geld	Belemmeringen	
		2003-2006	2006-2010	2010-2020		Draagvlak	Overige
1. Ilpenhof	Vrml vz. Centrum		50				
2. Kievitstraat			2				
3. Dorpsstraat	div. locaties		6				
4. Monnikendammerrijweg	div. locaties		4				
5. De Noord 15-18			3				
6. Van Disweg				22			
8. Nieuwland 37		9					
9. Bedrijventerrein Broek	Kebo en omgeving		30	120	x		
10. Corn. Roelstraat	Stokpaardje	11					
11. Broekerhaven			50				
12. Broekervaart				25			
13. Molengouw				25			
14. Burg. Peereboomweg				4			
15. Haringburgwal		7					
16. Galgriet	verplaatsing bedrijvigheid		275		x		Vervuilde grond, vrijw.zone, verpl. Bedrijven naar lokaal bedrijventerrein
17. t Prooyen		6					
18. Rijntjeslaan				15			
19. Bernhardlaan			50				
20. Bernhardlaan				80			
21. Pierebaan/Persijnlaan				20			
22. Nieuwpoortslaan			20				
23. Gouw 9		14					
24. voor Anker		50					
25. Buurterstraat			15				
26. Katwoude	Lagedijk		10				
<b>Totaal</b>	<b>923</b>	<b>97</b>	<b>515</b>	<b>311</b>			

De gemeente Waterland heeft veel mogelijkheden voor ICT in haar gemeentegrenzen. Dit komt door de relatief organische groei die bepaalde dorpen hebben doorgemaakt en de leemtes die hier in stand gehouden zijn door de 0-lijn gehanteerd in de kleine kernen in de afgelopen decennia. Dit geldt met name voor Broek in Waterland. In verhouding tot bijvoorbeeld Purmerend gaat het om inbreiding in plaats van transformatie, en daardoor om relatief kleinschalige locaties. Dit heeft tot gevolg dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden dan in Purmerend, terwijl er drie keer zoveel locaties als potentieel zijn aangemerkt.

Bij de verplaatsing van bedrijventerreinen in Broek en bij Galgenriet valt wel de parallel te trekken met Purmerend. De gemeente voorziet c.q. ondervind hier –dus in de lijn van Purmerend- dat geld een belemmerende factor is bij transformatie. Met name de locatie Galgenriet is problematisch omdat er nog geen vervangende ruimte gevonden is voor de bedrijven die zouden moeten plaatsmaken. Hierover lopen de discussies reeds enige tijd. Voor het bedrijventerrein in Broek geldt dit in verminderde mate eveneens. Het politiek en maatschappelijk draagvlak wordt momenteel door de gemeente verkend. In zijn algemeenheid wordt verondersteld dat er de nodige weerstanden zouden kunnen bestaan die tot aanpassing van plannen leidt. Dit komt mede omdat het een groot aantal kleine locaties betreft, met dienstegevolge een groot aantal belanghebbende omwonenden. In dit kader kan ook opgemerkt worden dat juist kleinere locaties minder verdienvermogen in zich hebben dan grotere locaties. Het zal dus moeilijker zijn om investeerders te vinden voor deze planschadegevoelige locaties. Specifiek per locatie is dit momenteel niet inzichtelijk te maken.

De gemeente veronderstelt dat de ICT-opgave een koopgeoriënteerde ontwikkeling zal blijken, mede vanwege het particuliere eigendom van het gros van de locaties.

## Wormerland

Wormerland Locatie	Opmerking	Periode (indicatief)			Geld	Draagvlak	Belemmeringen	
		2003-2006	2006-2010	2010-2020			Overige	Overige
1. Sternstraat 4		5	29	29	periode '06-'10			
2. Prins van Oranjestraat		56	250				Conflict eigenaren	
3. Zaanbocht			8					
4. Dorpsstraat 12	bedrijfsverplaatsing		3				onduidelijke intentie eigenaar	
5. Kwantes, Neck			40					
6. Geloof en herinnering			5				Verwerving grond	
8. Nieuweweg/Mercuriusw.	Afgebrande huis		14				geluid	
9. Zandweg/Rouenweg			50			omwonenden		
10. Centrumplan			20					
11. Dorpsstraat 184	Koelemeijer		5		x			
12. Dorpsstraat 125-135	Beschuittoren		17					
13. Konijn, Neck	caravanstalling							
14. Zandammerstraat	Brandweer	6						
15. Neckerstraat, Neck			4					
16. Kruiskerk, Robstraat			6					
17. Zandweg	Int hv.plan Onderwijs	15						
18. Kameelstraat	Int hv.plan Onderwijs		55					
19. Noorderweg 157-161	Int hv.plan Onderwijs		8					
20. Zandweg 91a		15						
21. Kempaansstraat	Bibliotheek → centrum			8			Afh. van centrumplan	
22. Dorpsstraat 206	Dorpshuis → centrum		350	10			Afh. van centrumplan	
23. Poort van Wormer				40				
24. Overig								
<b>Totaal</b>	<b>1048</b>	<b>97</b>	<b>864</b>	<b>87</b>				

Wormerland heeft op het gebied van wonen een sterke relatie met de Zaanstreek en ook qua structuur en functionaliteit zijn er gelijkenissen te vinden rondom de Zaan. De bedrijvigheid van weleer wordt nu incidenteel omgezet in wonen nabij het water (eveneens beoogd op de locaties Zaanbocht, Geloof en Herinnering).

Functionwijziging en inbreiding bieden in potentie de nodige ruimte voor woningbouw in Wormerland. Inschat wordt dat er ca. 1050 woningen kunnen worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Net als in Waterland is het aantal beoogde locaties groot, wat de nodige onzekerheden met zich meebrengt wat betreft het draagvlak in de gemeente. Desalniettemin is er collegebrede ondersteuning voor bovengenoemde locaties en wordt het draagvlak daardoor inschat als niet problematisch. Financiële belemmeringen zijn er wel voor het plan 'De beschuittoren' (Dorpsstraat 125-135). Ook voor de locatie 'Prins van Oranjestraat' is aanvullende financiering noodzakelijk om de vervolgstappen in dit meerjarenplan te kunnen zetten.

Verder is opmerkelijk de onderlinge verwevenheid van de plannen. Het centrumplan staat in relatie tot andere locaties in Wormerland. Verplaatsing van de bibliotheek naar het centrum creëert ruimte voor woningbouw in de Kempphaanstraat. Idem voor het dorpshuis aan de Dorpstraat.

### Zeevang

Zeevang Locatie	Opmerking	Periode/fasering		Geld	Belemmeringen		
		2003-2006	2006-2010		2010-2020	Draagvlak	Overige
1	Koggehoorn/Raadhuisstraat	17					
2	Ijsbaanterrein		85		Weerstand voorzien	Verplaatsing Ijsbaan	
3	Vroom Middelste		3	X		Dure verplaatsing	
4	Oosteinde	3					
5	vml. Autospuiterij Beets	2					
6	Diversen (inschatting)	3	10	15			
<b>Totaal</b>	<b>138</b>	<b>25</b>	<b>98</b>	<b>15</b>			

De gemeente Zeevang heeft verhoudingsgewijs bescheiden mogelijkheden voor ICT. Als we naar de structuur van de gemeente kijken en hierbij de rode contour in ogenschouw nemen is dit begrijpelijk. Zeevang bestaat veelal uit linten die strak in de rode contour zijn gegoten. Oosthuizen vormt hierop een uitzondering. Een tweetal locaties springt hierbij in het oog, te weten de locatie Koggehoorn/Raadhuisstraat en het Ijsbaanterrein.

Ten aanzien van Vroom in Middelste is een belemmering voorzien. Verplaatsing van het bedrijf leidt er toe dat er ruimte komt voor woningbouw. Het aantal te bouwen woningen moet echter wel in de 'dorps' verhouding zijn, wat als complicatie geeft dat het terugverdienvermogen onvoldoende is om de verplaatsing en informatie te kunnen bekostigen. Het huidige Ijsbaanterrein is ruimtelijk gezien eveneens een locatie die voor toekomstige woningbouwontwikkeling in aanmerking komt. Mogelijk dat hierbij ingespeeld kan worden op de zorgvraag die in onze regio wordt voorzien. Veronderstelt mag worden dat deze informatie de nodige discussie zal geven in de gemeente gezien de huidige –prominente– ligging van de Ijsbaan.

## Belemmeringen

### Geld

Belemmering Gemeente	Geld		Periode/fasering (indicatief)		
	Locatie	Omschrijving	2003-2006	2006-2010	2010-2020
Edam-Volendam	Korsnas	verpl.bedrijven		70	
Landsmeer	Calcoenstraat 27	Dorpshuis		21	
Landsmeer	voormalig Postkantoor			10	
Landsmeer	Den Ijp 12/14	Houthandel		25	
Landsmeer	Den Ijp 28/28A			15	
Landsmeer	voormalig Postkantoor			10	
Oostzaan	De Haal 8, firma Buijs	bedrijfsverplaatsing		6	
Oostzaan	De Heul, firma Buijs	bedrijfsverplaatsing		12	
Oostzaan	Noordeinde 68	bedrijfsverplaatsing Meijn		150	
Oostzaan	Dr. De Boerstraat 53	schoollocatie	24		
Oostzaan	Kerkbuurt/Kerkstraat	Centrumplan	45		
Oostzaan	Wakerstraat 7	verplaatsing gemeentewerf		18	
Purmerend	Binnenstad	wonen boven winkels	42	40	20
Purmerend	Kop van West			100	200
Purmerend	Wagenweggebied			200	300
Purmerend	Oeverlanden			100	
Purmerend	Where				150
Purmerend	Karekiet				50
Waterland	Bedrijventerrein	Kebo en omgeving		30	120
Waterland	Galgeriet			275	
Wormerland	Prins van Oranjestraat			29	
Wormerland	Dorpsstraat 125-135	Beschuittoren		5	
Zeevang	Vroom Middelie			3	
	<b>Totaal</b>	<b>2070</b>	<b>111</b>	<b>1119</b>	<b>840</b>



Uit bovenstaande blijkt dat voor 40% van de woningen een financiële belemmering is voorzien. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat er een financieel probleem wordt voorzien als het gaat om bedrijfsverplaatsingen. Enerzijds de kostenoverweging van de verplaatsing op zich, anderzijds de vrees voor hetgeen aangetroffen wordt als de verplaatsing een feit is. Bijvoorbeeld in Purmerend is ten aanzien van verschillende locaties bekend dat er bodemsanering dient te worden uitgevoerd alvorens nieuwbouw kan plaatsvinden. Het gaat hierbij echter wel om substantiële locaties die een wezenlijke bijdrage leveren aan de ICT-opgave. Er wordt daarom nu reeds gekeken in hoeverre deze locaties financieel ondersteund kunnen worden.

In zijn algemeenheid kan namelijk gesteld worden dat het verplaatsen van bedrijvigheid uit de dorps- of stadskern een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien dragen de woningen bij aan het draagvlak voor voorzieningen in de dorpen en kernen.

### Politieke en maatschappelijke belemmeringen

Draagvlak Gemeente	Locatie	Opmerking	Periode		
			2003-2006	2006-2010	2010-2020
Beemster	Rijperweg/K.Lindegracht	winkelvoorz.+ woningen	9		
Edam-Volendam	Slobbeland			50	
Landsmeer	Sportlaan per saldo			81	
Landsmeer	Calcoenstr/Oude Keern			10	
Oostaan	Zuideinde 36	vrml. Hans Verkerk Keukens		5	
Wormerland	Centrumplan			50	
Zeevang	Ijsbaanterrein			85	
	<b>Totaal</b>	<b>290</b>	<b>9</b>	<b>281</b>	

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt zijn het aantal projecten die op weerstand stuiten voornamelijk bescheiden. Uit de interviews kwam echter naar voren dat dit in grote lijnen nog onduidelijk is. In zijn algemeenheid kunnen we hier wel een uitspraak over doen: daar waar het transformatie betreft zijn de belemmeringen financieel van aard, daar waar het daadwerkelijke inbreilocaties betreft zal weerstand van omwonenden aan de orde zijn. Deze redenering volgt uit dat aan de orde zijn in met name de gemeenten Landsmeer, Waterland en Wormerland.

## Overige belemmeringen

Overige belemmeringen		Periode			Opmerking
Gemeente	Locatie	2003-2006	2006-2010	2010-2020	
		Omschrijving			
Beemster	Rijperweg/K.Lindegracht	9			Beschermd dorpsgezicht
Beemster	Sportlocatie BEP		55	150	Relatie met de uitleglocatie in ZOB
Beemster	Jonk Purmerendenweg		50		Gedeeld eigendom. Co-eigenaar heeft eigen plan
Edam-Volendam	Slobbeland		70		Locatie ook meegewogen in toer.visie
Edam-Volendam	Korsnas		6		Bodemsanering/parkeren
Oostaan	De Haal 8, firma Buijs		12		buiten rode contour
Oostaan	De Heul, firma Buijs		18		buiten rode contour
Oostaan	Wakerstraat 7		100	200	in onderzoek
Purmerend	Kop van West		200	300	bodemsanering
Purmerend	Wagenweggebied		100		bodemsanering
Purmerend	Oeverlanden		150		bodemsanering
Purmerend	Where			50	bodemsanering
Purmerend	Karekiet		180		bodemsanering
Purmerend	Kadijkerkoog		275		geluidszoneering Connexxion
Waterland	Galgeriet		250		Vervuilde grond, vrijw.zone, verpl. Bedrijven naar lokaal bedrijventerrein
Wormerland	Zaanbocht		3		Conflict eigenaren
Wormerland	Kwantes, Neck		5		onduidelijke intentie eigenaar
Wormerland	Nieuweweg/Mercuriusw.		14		Verwerving grond
Wormerland	Zandweg/Rouenweg		8		geluid
Wormerland	Kemphaanstraat		10		Afh. van centrumplan
Wormerland	Dorpsstraat 206		85		Afh. van centrumplan
Zeevang	Ijsbaanterrein		3		Verplaatsing Ijsbaan
Zeevang	Vroom/Middellie				Dure verplaatsing
	<b>Totaal</b>	<b>9</b>	<b>1356</b>	<b>868</b>	

De categorie 'overige belemmeringen' is qua aantallen woningen en locatie het meest omvangrijk. Er is echter zeer nadrukkelijk een overlap met de categorie financiële belemmeringen. Bodemsanering is een obstakel voor de ontwikkeling van een terrein, zowel procedureel als financieel. Circa 60% van de woningen genoemd onder 'overige belemmeringen' zijn eveneens terug te vinden in de categorie 'financiële belemmeringen'.

## Haalbare locaties

Indien we weten welke locaties naar de inschatting van de gemeenten tegen belemmeringen op lopen, kunnen we ook een inschatting maken van locaties welke dit niet betreft. Het gaat hierbij om locaties die gekwalificeerd kunnen worden als haalbare locaties. Dit moet niet verward worden met planologisch harde locaties. Immers, dit proces moeten ze nog doorlopen. Het betreft locaties die in verhouding tot anderen minder belemmeringen zouden moeten oproepen. In die zin is de kans op de feitelijke realisatie beduidend groter. Om een reëel beeld te kunnen schetsen hebben we de woningbouw beoogd voor de periode 2010-2020 niet meegenomen. De inschatting is namelijk dat een dergelijke tijdschikking afbreuk doet aan diezelfde realiteitszin.

Gemeente	Locatie/adresindicatie	Opmerking	Periode (indicatief)	
			2003-2006	2006-2010
<b>Beemster</b>	Schoolstraat	kantoor -> woongebouw	8	0
	Hobredeweg/lisperweg	Verplaatsing transportbedrijf	24	0
	ZOB: Zuiderweg	Citroengarage	15	0
	ZOB	vml brandweergarage	1	0
	Openbare basisschool		0	11
	De Eenhoorn/Buitenrust	Gerealiseerd	30	0
	Plan Leeghwater	Laatste fase locatie manege	110	0
<b>Edam-Volendam</b>	In de Meer		70	0
	div. schoollocaties		0	20
	herstruct. Noorderstraat		10	0
	Roerstraat		4	0
	Taze/Julianaweg		28	0
	Achterhaven Edam		10	0
	Zuideinde 44		25	0
	Zuideinde 28/30		3	0
	Dorpsstraat 8		14	0
	Van Beekstraat 1/3		11	0
<b>Landsmeer</b>	Dorpsstraat 74		7	0
	G. Katstr. Purmerland		15	0
	Dorpsstraat 6		17	0
	Sportlaan		16	0

Gemeente	Locatie/adresindicatie	Opmerking	Periode (indicatief)	
			2003-2006	2006-2010
	Noordeinde 113/115	Taxibedrijf	9	0
	Zuideinde 77	Wooneenh. Gehandicapten	12.	0
	Zuideinde 4		0	18
	Zuideinde 12/12A en 9		0	25
	Fazantenstraat per saldo	Dorpsvernieuwing	0	24
	Van Beekstraat 120		0	6
<b>Oostzaan</b>	Kolkweg/Zuideinde	Zuideinde 106	8	0
	Noordeinde 31	Bedrijfsverplaatsing Rep en Rozendaal	24	
	Dr. De Boerstraat 53	Schoollocatie	24	0
	Kerkbuurt/Kerkstraat	Centrumplan	45	0
<b>Purmerend</b>	Vml. Belastingkantoor		80	0
<b>Waterland</b>	Ilpenhof	Vrml vz. Centrum	0	50
	Kievitstraat		0	2
	Dorpsstraat	div. locaties	0	6
	Monnikendammerrijweg	div. locaties	0	4
	De Noord	De Noord 15-18	0	3
	Nieuwland 37		9	0
	Corn. Roelestraat	Stokpaardje	11	0
	Broekerhaven		0	50
	Haringburgwal		7	0
	t Prooyen		6	0
	Bernhardlaan		0	50
	Nieuwpoortslaan		0	20
	Gouw 9		14	0
	voor Anker		50	0
	Buurterstraat		0	15
	Katwoude	Lagedijk	0	10
<b>Wormerland</b>	Sternstraat 4		5	0
	Prins van Oranjestraat		56	29
	Dorpsstraat 12		0	8

Gemeente	Locatie/adresindicatie	Opmerking	Periode (indicatief)	
			2003-2006	2006-2010
Zeevang	Kwantes, Neck	bedrijfsverplaatsing	0	3
	Geloof en herinnering		0	40
	Zandweg	Int hv.plan Onderwijs	15	0
	Koelmeijer	Dorpsstraat 184	0	20
	Konijn, Neck	caravanstalling	0	17
	Zaandammerstraat	Brandweer	6	0
	Neckerstraat, Neck		0	4
	Kruiskerk, Robstraat		0	6
	Zandweg	Int hv.plan Onderwijs	15	0
	Kameelstraat	Int hv.plan Onderwijs	0	55
	Noorderweg 157-161	Int hv.plan Onderwijs	0	8
	Zandweg 91a		15	0
	Poort van Wormer		0	350
	Koggehoorn/Raadhuisstraat		17	
	Oosteinde vml. Autospuiterij Beets		3	2
<b>Totaal</b>		<b>1693</b>	<b>854</b>	

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat er naar de inschatting van de gemeenten 1700 woningen gebouwd zouden kunnen worden in de periode tot 2010. Qua aantallen woningen biedt met name Wormerland mogelijkheden voor inbreiding. Het aantal locaties is verhoudingsgewijs hoog in wederom Wormerland, Waterland en Landsmeer. De gemeenten Purmerend, Zeevang en Oostzaan zijn wat onderbedeeld.

### Afspraken tussen gemeenten en provincie

In bovenstaand overzicht ziet u de locaties die naar het huidige inzicht vrij van belemmeringen zijn. De provincie heeft verzocht ten aanzien van 2000 woningen tot afspraken te komen voor de periode tot 2010. Boven genoemde woningen zijn hierbij vertrekpunt. Daarnaast gaat de regio er vanuit dat ook bepaalde belemmerde locaties tot ontwikkeling zullen komen. Vanuit de provincie wordt onderzocht of er als tegenprestatie extra middelen ter beschikking kunnen worden gesteld. Einddoel blijft natuurlijk nog steeds 3.000 woningen tot 2020. Door deze afspraak gestalte te geven hopen provincie en gemeente het signaal te willen afgeven om serieus met de wens van PS aan de slag te gaan om zodoende meer mensen in de regio te kunnen bedienen op de woningmarkt.

Het overzicht toont echter ook aan dat het niet in elke gemeente even eenvoudig is om binnenstedelijk extra woningen te realiseren.

Op basis van bijgaande stellen we daarom voor om prestatieafspraken vast te leggen voor 2.000 woningen tussen ISW en provincie. De verdeling van de woningen per gemeente is op basis van bovenstaande in te schatten. In onderstaande tabel treft u een verdeling aan. Deze moet beoordeeld worden als richtinggevend en kan gebruikt worden voor 1) de monitoring en 2) voor het geval de prestatieafpraak van een financiële component zal worden voorzien. Immers, het doel is het bouwen van woningen. Waar deze vervolgens exact gesitueerd zijn is voor de regio en de provincie van secundair belang. De prestatieafpraak heeft daarom betrekking op alle ICT-woningen die worden gebouwd in het tijdvak tot en met 2010 en niet per definitie op de in dit document benoemde locaties.

Gemeente	Aantal ICT-woningen t/m 2010
Beemster	200
Edam-Volendam	290
Landsmeer	200
Oostzaan	100
Purmerend	350
Waterland	250
Wormerland	600
Zeevang	50
<b>Totaal</b>	<b>2.040</b>

Bovenstaande verdeling is een inschatting gemaakt door de regio op basis van de 'haalbare locaties', gecombineerd met de draagkracht (zowel financieel als qua capaciteit) van gemeenten. Bepaalde gemeenten denken daarmee meer woningen te realiseren dan op basis van de lijst 'Haalbare locaties' is voorzien. Dit geldt met name voor Purmerend. Enkele andere gemeenten hebben een afronding naar beneden ten opzichte van betreffende lijst (Waterland en Wormerland). De reden hiervoor is gelegen in het feit dat de beide gemeenten veel verschillende locaties hebben (met een grotere kans op vertraging) welke bovendien veelal voorzien zijn voor het tijdvak 2006-2010.

## Overige kenmerken van de woningen

### Koop/huur-verhoudingen

Het is niet alleen van belang om woningen te bouwen, het is vooral van belang om woningen te bouwen die aansluiten bij de behoefte in de regio. In de woonvisie Waterland is aangegeven dat er een substantieel aantal huurwoningen in de regio zijn, maar dat er desalniettemin sprake is van krapte op de huurwoningmarkt. Om die reden hebben we de gemeenten gevraagd om aan te geven per locatie of ze hierbij tevens denken aan huurwoningen of sociale koopwoningen, en vervolgens de vraag hoeveel? In het voortraject is aangegeven dat ICT toch vooral een koopgerichte ontwikkeling zou kunnen blijken, aangezien particulier initiatief aan de orde is op diverse plaatsen. De indicatieve verhouding 80% koop en 20% huur is in die fase benoemd.

In onderstaand overzicht treft u de locaties aan waar gemeenten een ontwikkeling voorzien waarbij ook plaats is voor huurwoningen:

	Huur		Periode (indicatief)			soc. Koop	huur
	Locatie	Opmerking	2003-2006	2006-2010	2010-2020		
Beemster	Openbare basisschool			11			5
Beemster	Sportlocaties vv. ZOB				75	30	22
Beemster	De Eenhoorn/Buitenrust	Gerealiseerd	30				30
Beemster	Plan Leeghwater	Laatste fase locatie manege	110			40	30
Edam-Volendam	In de Meer		70				20
Edam-Volendam	div. schoollocaties			20			10
Edam-Volendam	herstruct. Noorderstraat		10				4
Edam-Volendam	Roerstraat		4				7
Landsmeer	Dorpsstraat 74		7				7
Landsmeer	Sportlaan		16				8
Landsmeer	Sportlaan per saldo			81			19
Landsmeer	voormalig Postkantoor			10			-30
Landsmeer	Fazantenstraat per saldo	dorpsvernieuwing		24			8
Landsmeer	den IJp achter Schoolstraat				20		6
Purmerend	Wagenweggebied			200	300	200	
Purmerend	Kop van West			100	200	200	
Purmerend	Vml. Belastingkantoor		80				64
Waterland	Ipenhof	Vrml vz. Centrum		50			15
Waterland	voor Anker		50				15
Wormerland	Prins van Oranjestraat		56	29	29		57
Wormerland	Zaanbocht			250		35	35
Wormerland	Geloof en herinnering			40			12
Wormerland	Nieuweweg/Mercuriusw.	Afgebrande huis		5			5
Wormerland	Zandweg/Rouenweg			14		14	
Wormerland	Centrumplan			50			25
Wormerland	Koelemeijer	Dorpsstraat 184		20			6
Wormerland	Konijn, Neck	caravanstalling		17			5
Wormerland	Zaandammerstraat	Brandweer	6			6	
Wormerland	Kruiskerk, Robstraat			6		6	

Huur		Periode (indicatief)			soc. Koop	huur
Locatie	Opmerking	2003-2006	2006-2010	2010-2020		
Wormerland	Zandweg	15			6	
Wormerland	Kameelstraat		55		16	
Wormerland	Noorderweg 157-161		8		2	
Wormerland	Zandweg 91a	15			7	
Wormerland	Kemphaanstraat			8	2	
Wormerland	Dorpsstraat 206					

Uit bovenstaande tabel blijkt deze inschatting 80%-20% aardig te kloppen. 9,6% Van het totaal aantal woningen is voorzien voor de huursector en 11,3% als sociale koop. Dientengevolge wordt 79% gezien als reguliere koopwoning. Verhoudingsgewijs realiseren met name Beemster, Edam-Volendam, Wormerland en Purmerend veel huurwoningen. Beemster, Purmerend en Landsmeer verhoudingsgewijs veel sociale koop. Vooral in Waterland en in Oostzaan is de veronderstelling dat er vooral koopwoningen zullen worden gebouwd op de ICT-locaties. Wat betreft Waterland komt dit door de veelheid aan relatief kleinschalige locaties, wat betreft Oostzaan door de voorziene kosten van de individuele locaties (veel bedrijfsverplaatsingen).

Een laatste conclusie die getrokken kan worden is dat we huur- of sociale koopwoningen vooral aan de orde zijn daar waar woningbouwverenigingen grond in eigendom hebben of als het grotere projecten betreft. In diverse gemeenten is er sprake van een beleidslijn waar ontwikkelaars zich in principe aan dienen te houden.

Ten aanzien van de haalbaarheid moet opgemerkt worden dat twee locaties in Purmerend die een fors aandeel hebben in het segment sociale koop tevens projecten zijn die in hoge mate in financiële onzekerheid verkeren.

### Wonen en Zorg

De demografische ontwikkelingen nopen gemeenten er toe tevens voor te sorteren op de aankomende grijze golf. Omdat binnenstedelijke locaties als voordeel hebben dat de voorzieningen in de regel meer nabij zijn dan bij uitleglocaties hebben we dit aspect direct meegenomen in de onderzoeking. Voorts is de informatie van belang om dit een plaats te geven bij de ontwikkeling van de uitleglocaties, maar ook ten behoeve van het lokale gezondheidsbeleid.



Wonen en zorg		Periode (indicatief)		
Locatie	Opmerking	2003-2006	2006-2010	2010-2020
Beemster	Hobredeweg/Ijserweg	24		
Edam-Volendam	Zwembad ZOB	70	.50	
	In de Meer		20	
Landsmeer	div. schoollokalities	4		
	Roerstraat		18	
	Zuideinde 4	17		
	Dorpsstraat 6	25		
Purmerend	Zuideinde 44		10	
	Calcoenstr/Oude Keern		180	
	Kadijkerkoog	80		
Waterland	Vml. Belastingkantoor		50	
	Ipenhof		50	
Wormerland	Broekerhaven	50		
	voor Anker	5		
	Sternstraat 4	56	29	29
	Prins van Oranjestraat		8	
	Dorpsstraat 12		50	
Zeevang	Centrumplan		6	
	Kruiskerk, Robstraat		85	
	Ijsbaanterrein			
<b>Totaal</b>		<b>331</b>	<b>506</b>	<b>29</b>

In zijn algemeenheid kan opgemerkt worden dat er oog is voor de problematiek. Een substantieel aantal woningen (ca. 17%) wordt in verband gebracht met wonen en zorg. Dit betekent echter niet dat deze locaties als zodanig voor deze groepen worden bestemd. De gemeenten hebben hiermee aangegeven dat de locatie -en in bepaalde gevallen ook de eigendomssituatie- aanleiding geven om wonen en zorg op deze locaties te bepleiten. Overigens draagt ook het nieuwe bouwbesluit in belangrijke mate bij aan de problematiek, daar deze het levensloopbestendig bouwen als uitgangspunt hanteert. Dit betekent dat bijvoorbeeld verbrede deuropeningen (rolstoeltoegankelijkheid) en drempelloos bouwen al vanzelfsprekendheden zijn. Hiermee wordt een deel van de problematiek dus reeds ondervangen.

Tenslotte dient opgemerkt te worden dat er woningen bij komen in het kader van de extramuralisering (decentralisering van de zorg). Deze zijn niet nader gespecificeerd omdat dit vervangend is voor de bestaande woonvoorzieningen.

## Conclusie

Bijgaand document geeft u inzicht in de mogelijkheden voor binnenstedelijk bouwen in de regio Waterland. De regio Waterland doet hiermee een handreiking naar de provincie Noord-Holland, en naar haar ambitie om de binnenstedelijke ruimte efficiënter te benutten. De opgave gesteld in het Streekplan Noord-Holland Zuid is 3.000 woningen, bovenop 1500 woningen welke reeds voorzien waren in eerdere fasen. In dit document is er voor gekozen alle –nog niet gerealiseerde– locaties mee te nemen om 1) te voorkomen dat er dubbel telling plaatsvindt en 2) een compleet beeld aan u voor te leggen.

Simpelweg kan als conclusie worden meegenomen dat er behoefte is aan ruim 3800 woningen in zijn totaliteit, daar van de beoogde 4500 ICT-woningen, er een kleine 700 is gerealiseerd in de periode voor vaststelling van het Streekplan NHZ (zie pg. 2).

Op basis van de inventarisatie kan gesteld worden dat de regio mogelijkheden ziet voor ruim 5.000 woningen binnenstedelijk. Op dit globale schaalniveau praten we over een kansencarta. Vrijwel alle beoogde locaties moeten het democratische proces nog doorlopen. Voorts zijn er de nodige kanttekeningen te plaatsen bij de realiseerbaarheid in zijn algemeenheid. U heeft kunnen lezen dat met name financiële perikelen een geruisloze realisatie van duizenden woningen in de weg staan. Dit is niet vreemd. Locaties met voldoende verdienvermogen zijn immers reeds gebouwd. 'De markt' heeft de begrijpelijke neiging om de moeilijkere locaties te laten liggen voor anderen. De overheid is op dergelijke locaties aan zet.

Al met al zouden een kleine 2.000 woningen min of meer onbelemmerd gebouwd kunnen worden. De regio is dan ook bereid hierover afspraken te maken met de provincie. Afspraken met daaraan gekoppeld de vraag of de provincie de helpende hand wil toesteken op locaties die moeilijker tot realisatie neigen te komen. Hierover zijn afspraken opgenomen in dit document die een doorvertaling dienen te krijgen richting bijvoorbeeld de ISV-gelden waarvoor de provincie budgethouder is.

Voorts is er gekeken naar enkele kenmerken van de beoogde woningen. Hieruit valt te concluderen dat maximaal 20% van de woningen zullen toekomen aan de huursector danwel de goedkope koopsector. Hierbij moet worden opgemerkt dat huurwoningen/sociale koopwoningen juist op locaties zijn voorzien met relatief veel belemmeringen (transformatiegebieden). Het realiseren van 20% huur/sociale koop ten behoeve van de minder draagkrachtigen vindt dus plaats in het meest gunstige omstandigheid dat alle ruim 5.000 woningen worden gerealiseerd.

Een andere doelgroep betrokken in deze inventarisatie is de zorgbehoevende. Ten aanzien van deze groep kan worden opgemerkt dat de afweging om te bouwen voor zorgbehoevenden bij een groot aantal locaties wordt gemaakt door gemeenten.

In dit document is tevens een uitsplitsing gemaakt naar gemeenten. Hierbij is zichtbaar dat de denkbeeldige grens van de rode contour in hoge mate de ICT-potentie van een gemeente bepaald. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat er bescheiden mogelijkheden zijn in de linten. Dit is zichtbaar in delen van Wormerland, Oostzaan, Zeevang en Landsmeer. Daar waar meer mogelijkheden liggen zijn de locaties relatief centraal gelegen.

Tenslotte is er een andere tweedeling opmerkelijk, namelijk die tussen inbreiding en transformatie. Transformatie betreft in veel gevallen bedrijvigheid die plaats maakt voor woningbouw. Maatschappelijk draagvlak is in deze gevallen groot. Ruimtelijk onwenselijke situaties worden aangepakt (verrommeling, vrachtverkeer in binnenstedelijk gebied).

Echter, in veel gevallen is de investering onrendabel omdat gemeenten geconfronteerd worden met bijvoorbeeld bodemverontreiniging of omdat de bedrijven uitgekocht dienen te worden. Met als gevolg dat tot op de dag van vandaag deze zaken niet worden aangepakt.

Met betrekking tot inbreiding geldt veelal het tegenovergestelde. Een verhoudingsgewijs klein aantal woningen per locatie kan gerealiseerd worden in bestaand stedelijk gebied. Lokaal kan het draagvlak een probleem zijn omdat de ruimten voor de omwonenden vaak al een functie vervullen. Het antwoord op de vraag of dit ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit wordt daardoor veelal door direct betrokkene in twijfel getrokken.

De eindconclusie zou daarom moeten zijn dat er kansen liggen in de regio Waterland om aan de hoge ambitie van de provincie te voldoen. Maar dat het behalen van die ambitie in belangrijke mate afhangt van de financiële ondersteuning vanuit de overheid en in belangrijke mate ook van een zorgvuldige communicatie met raden en de betrokkenen op locatieniveau.

ISW

3-11-2004

## 2 Motie en amendementen



10-1 (was Am. 10-2)

AMENDEMENT

~~KONINK~~

Provinciale Staten van Noord-Holland, in vergadering bijeen op 30 januari 2006;

Overwegende dat:

- In Watergang overal twee rijen huizen staan;
- Er een plan ligt dat voorziet in woningbouw ter plaatse;
- In de gemeenteraad van Waterland op 19 januari 2006 een motie is aangenomen waarin men het College van Burgemeester en Wethouders opdraagt een brief naar Gedeputeerde Staten te sturen waarin wordt verzocht om de rode contour niet terug te leggen;

Besluit dat:

- De rode contour in het dorp Watergang (gemeente Waterland) niet wordt teruggelegd, zoals door het College van Burgemeester en Wethouders van Waterland is verzocht;

Dragen Gedeputeerde Staten op:

- Tekst en kaarten van de streekplanuitwerking overeenkomstig aan te passen

En gaat over tot de orde van de dag.

Ton van Dam (PvdA)

Laila H. Driessen-Jansen

S. van Keulen (DA)

Statenfractie PvdA Noord-Holland

Paviljoenslaan 7-9, 2012 JE Haarlem, tel. 023-5144389, fax. 023-5144175, e-mail: [pvda@noord-holland.nl](mailto:pvda@noord-holland.nl), site: [www.gewestnoord-holland.pvd.nl](http://www.gewestnoord-holland.pvd.nl)

## Motie

De raad van de gemeente Waterland in vergadering bijeen op donderdag 19 januari 2006,

### Overwegende:

- dat er in de raad nooit uitspraken zijn gedaan omtrent het wijzigen van de rode contour in Watergang,
- dat de eventuele wijziging van de rode contour de mogelijke plannen in Watergang tegenhoudt,
- dat niet alle direct betrokkenen zijn gehoord over het wijzigingsplan
- dat er grote behoefte is aan geschikte woongbouwlocaties.

### Roept het College van B&W op:

- Op binnen drie werkdagen contact op te nemen met Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
- Bij GS aan te geven dat de gemeente Waterland de plannen voor het verleggen van de rode contour in Watergang afwijst,

en gaat over tot de orde van de dag.

*de raad is gemeente*

Waterland 85

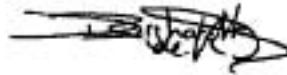
Y. Graa-Hogenwerf



C. te Boekhorst



D. Borghardt-de Kat



Toevoeging aan motie Waterland 95 door het CDA met een extra bullet

- Provinciale Staten binnen 3 werkdagen schriftelijk te verzoeken in de besluitvorming over de uitwerking van het streekplan, genaamd Waterlands Wonen, de oorspronkelijke rode contour op de betreffende locatie vast te stellen.



Amendement: locatie IJpendam – Noord

10-7

Provinciale Staten van Noord-Holland, in vergadering bijeen op 30 januari 2006 bespreken voordracht 104

Overwegende

Dat,

- de locatie IJpendam Noord afwijkt van de systematiek uit de cultuurhistorische verkenning
- op deze locatie de toename van verkeer op de enige uitvalsweg de Lepelaarstraat onaanvaardbare vormen zal aannemen
- een nieuwe extra ontsluiting via de N235 ongewenst is
- de zeer nabij gelegen hoogspanningsmasten een ongewenste situatie veroorzaken in het kader van de volksgezondheid
- omwisselen van deze locatie met de sportvelden de verkeersproblematiek niet oplost
- GS op bovenstaand gronden steeds bouwplannen op deze locatie hebben afgewezen

Besluit

De locatie IJpendam Noord te schrappen uit de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen

Dragen GS op tekst en kaarten van de streekplanuitwerking overeenkomstig aan te passen

Gaan over tot de orde van de dag

VVD fractie

Laila M. Driessen

*[Handwritten signature]*

Tom van Dam (PvdA)

*[Handwritten signature]*

Jan Koster (GL)

*[Handwritten signature]*

ChristenUnie-SP

*[Handwritten signature]*  
ONM/USB



10-8

Amendement: 4<sup>e</sup> kwadrant Midden Beemster, gemeente Beemster, tussen Middenweg, Nekkerweg en N244

Provinciale Staten van Noord-Holland in vergadering bijeen op 30 januari 2006, besprekend Voordracht 104

Overwegende,

Dat

- GS aangeven dat het kruisdorp Midden-Beemster versterkt dient te worden
- Midden-Beemster als hart van de gemeente en de polder de potentie heeft om met uitbreiding op de juiste schaal haar huidige positie te handhaven
- de mogelijk gemaakte bouw van 170 woningen te weinig is om het behoud van voorzieningen en sociale leefbaarheid te garanderen
- De toename van woningen op deze locatie het schrappen van woningen op andere locaties kan compenseren.
- Het volwaardig maken van het vierde kwadrant op 35 ha ruimte biedt voor totaal 400 woningen, zodat een kruisdorp ontstaat met dezelfde rechte lijnen en verhoudingen, die kenmerkend en ook motiverend zijn voor de benoeming van Beemster tot Werelderfgoed.
- het bouwen van woningen in "plukjes" in de polder niet gewenst is ivm de agrarische activiteiten die in onze optiek leidend zijn, zeker gezien het Rijksbufferzone-beleid
- De duurdere exploitatie ( o.a. meer bruggen) beter opgevangen kan worden

*uitgeleete van*

Besluiten.

In de tekst op blz.23 het getal 170 te wijzigen in 400

Dragen GS op

- tekst en kaarten van de streekplanuitwerking overeenkomstig aan te passen

Gaan over tot de orde van de dag.

VVD fractie

Laila H. Driessen

CDA fractie  
Sjoerd Koster

PvdA  
Ton van Pelt

*Handwritten notes:*  
PvdA  
KUNH / USP

Christel van der Sijpe



MOTIE

10-2

Motie: mobiliteit in Streekplangebied Waterlands Wonen

Provinciale Staten van Noord-Holland in vergadering bijeen op 30 januari 2006, besprekende Voordracht 104

Overwegende ,

Dat,

- de N235 en de N247 op dit moment in dit streekplangebied de verkeersdruk in de spits niet kunnen verwerken
- Er totaal 6000 woningen in het streekplan zijn voorzien
- Dat dit veel meer verkeer zal veroorzaken en dit verkeer bovendien in de tijd structureel ook zal vermeederen
- Dat PS een integrale afweging moet kunnen maken aangaande de mobiliteitsproblematiek

Verzoeken het college van GS

Een integrale notitie over de mobiliteitsproblematiek in dit gebied op te stellen, deze op korte termijn te bespreken in de statencommissies ROV en WVV, en aan PS ter besluitvorming voor te leggen.

Gaan over tot de orde van de dag

VVD fractie

Laila M. Driessen

COA fractie  
S. van Veen

Joke Gerdenof/D66

Christiaan SGP



# 3 Besluit provinciale staten

## ~~Ontwerp~~besluit

Nr. 104

### Provinciale Staten van Noord-Holland;

overwegende, dat de ontwerp streekplanuitwerking binnen de randvoorwaarden van het Streekplan Noord-Holland Zuid is opgesteld;

gelezen de voordracht van Gedeputeerde Staten;

### besluiten:

in te stemmen met de ontwerp streekplanuitwerking Waterlands Wonen en de bijbehorende Nota van Beantwoording.

Haarlem, **30 JAN. 2006**

Provinciale Staten voornoemd,



, voorzitter.



, griffier.

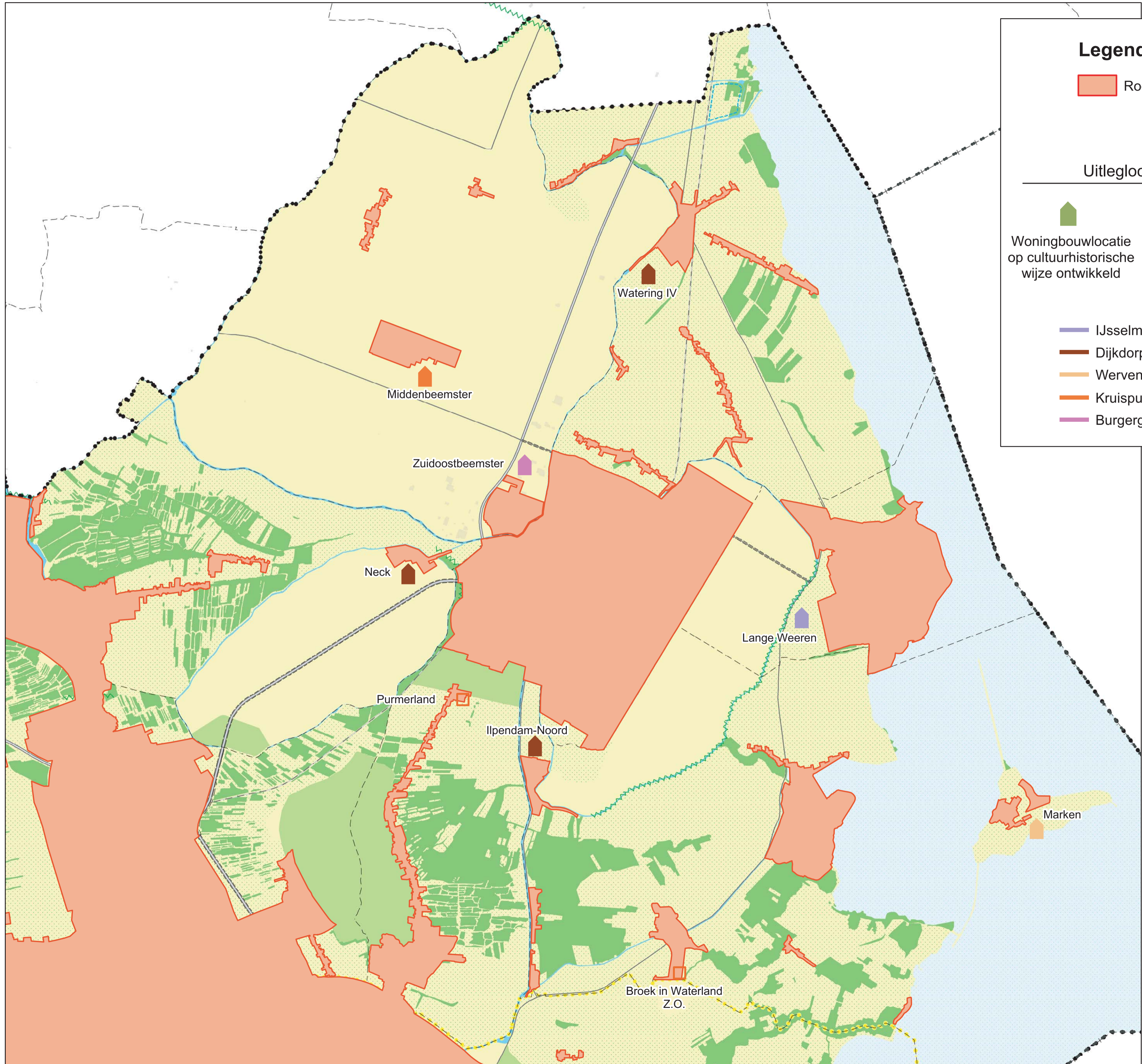
104

# Streekplanuitwerking Waterlands Wonen

Vastgesteld door  
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland  
op 28 februari 2006.

Uitleglocaties (regulier) + rode contour zoeklocaties  
+ correcties rode contour t.o.v. de ligging contour streekplankaart Noord-Holland Zuid.


SCHAAL 1 : 50.000




## Legenda :

 Rode contour

### Uitleglocaties

 Woningbouwlocatie op cultuurhistorische wijze ontwikkeld

 Woningbouwlocatie op klassieke wijze ontwikkeld

 IJsselmeerdijkdorp

 Dijkdorp

 Werven

 Kruispuntdorp

 Burgergrid

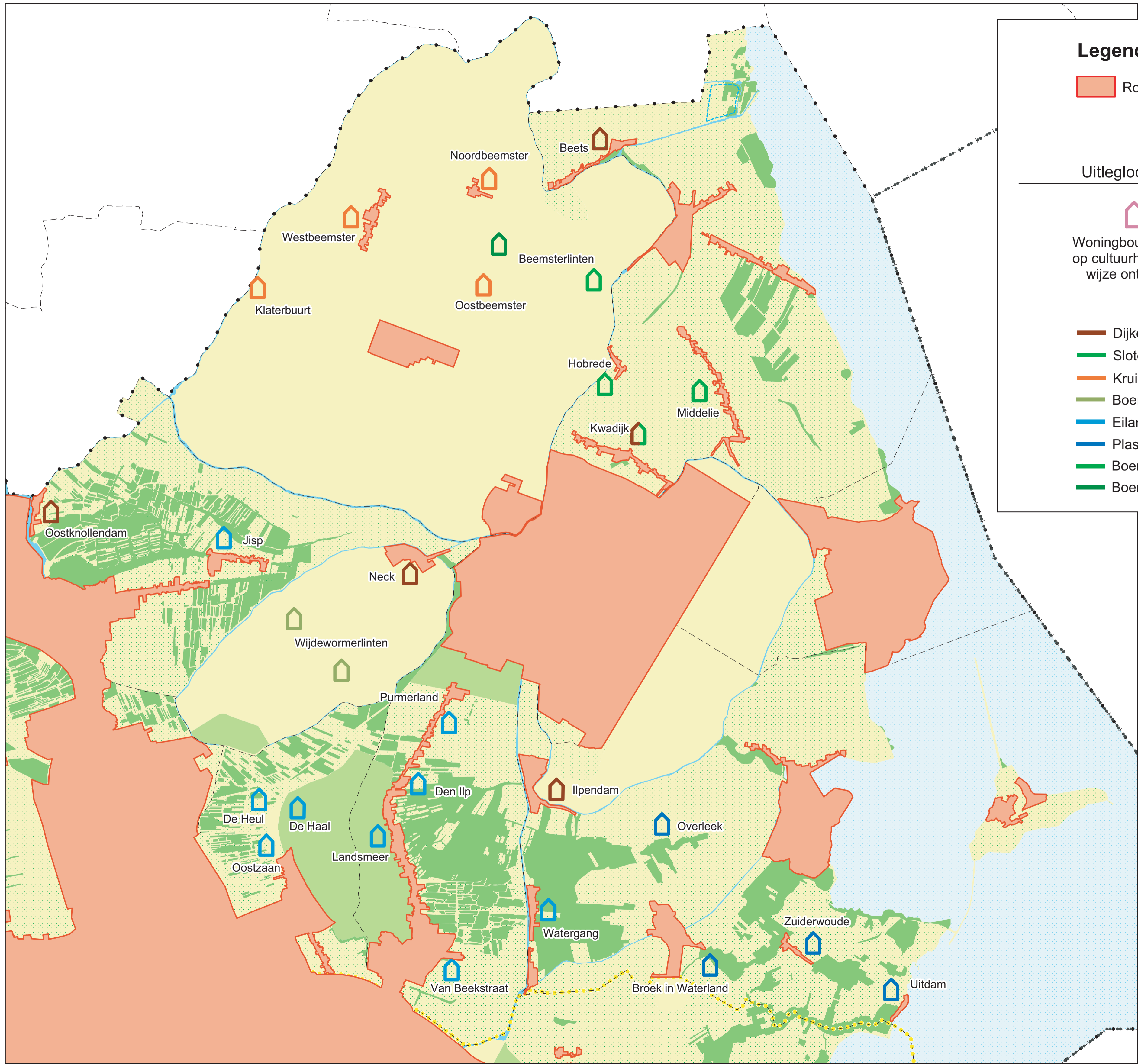
Voor een juiste uitleg van deze kaart dient de tekst te worden geraadpleegd.

# Streekplanuitwerking Waterlands Wonen

Vastgesteld door  
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland  
op 28 februari 2006.

Uitleglocaties (buffer)

SCHAAL 1 : 50.000



**Legenda :**

- Rode contour

---

**Uitleglocaties**

- Woningbouwlocaties op cultuurhistorische wijze ontwikkeld

- Dijkdorp
- Slotenlanddorp
- Kruispunt dorp
- Boeren/bedrijfslinten
- Eilandendorp
- Plasjesdorp
- Boerengrid
- Boeren / burgerlinten

Voor een juiste uitleg van deze kaart dient de tekst te worden geraadpleegd.

## **Colofon**

### **Uitgave**

Provincie Noord-Holland  
Postbus 123  
2000 MD Haarlem  
Tel.: (023) 514 31 43  
Fax: (023) 514 40 40  
Internetadres: [www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)  
E-mailadres: [post@noord-holland.nl](mailto:post@noord-holland.nl)

### **Eindredactie**

Provincie Noord-Holland  
Directie Beleid  
Sector Ruimtelijke Inrichting

### **Kaarten**

Provincie Noord-Holland  
Directie Beleid  
Sector Kennis & Beleidsevaluatie

### **Beeldverantwoording**

La4Sale, Amsterdam  
Paul Paris, luchtfoto

### **Grafische verzorging**

Provincie Noord-Holland  
MediaProductie

### **Papier**

Hello matt, houtvrij MC

### **Oplage**

500 exemplaren

Haarlem, februari 2006

