

Provinciale Staten van Noord-Holland

VOORDRACHT 104

Haarlem, 29 november 2005

Onderwerp: uitwerkingsplan Waterlands Wonen

Bijlagen:

- Nota van Beantwoording op de ingekomen zienswijzen
- Kaarten
- Verslagen van de Provinciaal Planologische Commissie d.d. 16 november 2005 en van de statencommissie Ruimtelijke Ordening d.d. 15 december 2005
- Verslag van de PS hoorzitting d.d. 16 november 2005

DEEL 1 VOORGESCHIEDENIS EN BESTUURLIJKE CONTEXT

1. INLEIDING EN OPGAVE

1.1 Inleiding

Op 17 februari 2003 heeft u het streekplan Noord-Holland Zuid vastgesteld. Voor de uitvoering van essentiële ruimtelijke doelen van het streekplan hebben wij dd. 16 december 2003 de projectennota Noord-Holland Zuid 'Ruimte voor nu en morgen' vastgesteld. In deze projectennota zijn negen sleutelprojecten aangewezen. Het project woningbouw in Waterland is één van deze projecten.

1.2 De opgave

Voor de woningbouwopgave in de regio Waterland tot 2020 is het streekplan Noord-Holland Zuid verder uitgewerkt. Het gaat om de bouw van maximaal 6000 woningen, gebaseerd op migratiesaldo 0. Het streven is om 3000 woningen te realiseren via ICT (= intensiveren, combineren en transformeren) in bestaand stedelijk gebied en daarnaast 3000 woningen via uitleglocaties te bouwen.

De Zuidpolder (gemeente Edam-Volendam) is in het streekplan Noord-Holland Zuid al aangewezen als uitleglocatie (circa 1050 woningen).

De resterende 1950 woningen mogen worden gebouwd op locaties buiten de rode contouren, *verspreid over de regio*. Voor de keuze van deze locaties is het uitgangspunt in het streekplan: behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de regio. Daarbij moet rekening worden gehouden met de grote landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden in het gebied en compenserende en mitigerende maatregelen voor de natuur.

De uitwerking moet voorts passen binnen de in het streekplan neergelegde hoofdlijnen van beleid en de daarbij behorende randvoorwaarden:

1. 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;
2. 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.
 3. Bij de uitwerking wordt ook betrokken actuele visie-/planvorming over woningbouw zoals onder andere het plan Purmer-Meer.
 4. Bij de voorbereiding van het besluit tot uitwerking onderwerpen wij de woningbouwmogelijkheden aan een (vrijwillige) milieueffectrapportage;
 5. Voor alle te kiezen locaties geldt dat rekening moet worden gehouden met mogelijke gevolgen voor het watersysteem en de ligging van het bodembeschermingsgebied;
 6. 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 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.

2. WAT VOORAF GING

2.1 Proces uitwerkingsplan Waterlands Wonen

2.1.1 *Plan van aanpak*

In juni 2004 hebben wij het plan van aanpak voor het uitwerkingsplan Waterlands Wonen vastgesteld. Het proces om te komen tot een uitwerkingsplan is in dit plan van aanpak vastgelegd. De fasering van het project kende vier stappen: de oriëntatiefase, de ontwikkelingsfase, de uitvoeringsfase en de besluitvormingsfase.

2.1.2 *Samenwerking*

Het (concept) ontwerp uitwerkingsplan Waterlands Wonen is opgesteld in nauwe samenwerking met de acht gemeenten in de regio Waterland samenwerkend in het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW), zowel ambtelijk als bestuurlijk. In het proces zijn diverse maatschappelijke organisaties om advies gevraagd bij het opstellen van de richtlijnen ter voorbereiding op het schrijven van de integrale toets.

2.2 Bouwstenen voor het uitwerkingsplan

Ten tijde van de ontwikkelingsfase zijn diverse onderzoeken uitgevoerd die als bouwsteen hebben gediend bij het opstellen van het uitwerkingsplan. Het betreft op hoofdlijnen de onderstaande drie bouwstenen:

2.2.1 *Cultuurhistorische Verkenning ' Bouwen voor Waterland 2020'*

Om te onderzoeken of en zo ja hoe invulling gegeven kan worden aan de beleidslijn uit het streekplan dat *de woonopgave gespreid over Waterland mag plaatsvinden* met behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden hebben wij opdracht gegeven aan het bureau LA4SALE een cultuurhistorische verkenning uit te voeren naar potentiële woningbouwlocaties in de regio Waterland. De resultaten van de verkenning geven inzicht op welke locaties gebouwd kan worden vanuit een cultuurhistorische en landschappelijke context, hoeveel wooneenheden per locatie realiseerbaar zijn en aan welke kwaliteitsaspecten de toekomstige bebouwing moet voldoen. De drie zoeklocaties Zuidoostbeemster, Purmer Zuid en Lange Weeren (gemeente Edam-Volendam) die in het streekplan zijn genoemd zijn op dezelfde wijze in de cultuurhistorische verkenning meegenomen.

2.2.2 *Integrale toets*

Bij de vaststelling van het streekplan Noord-Holland Zuid is uitgesproken dat de mogelijkheden voor woningbouw worden onderworpen aan een (vrijwillige) milieueffectrapportage. Wij hebben, met instemming van de commissie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (26 februari 2004), 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 toets geeft inzicht in de voor- en nadelen van de potentiële bouwlocaties op verschillende thema's (landbouw, water, natuur, leefbaarheid). Het is een

nieuwe vorm van strategische effectrapportage die aansluit op nieuwe Europese regelgeving. Dit strategische karakter houdt in dat (veld)onderzoek op bestemmingsplanniveau meer specifieke informatie op in ieder geval het gebied van natuur, archeologie en landbouw moet leveren voor de concrete invulling van de locaties. De Commissie voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) heeft de toets becommentarieerd en op 14 april 2005 van een positief advies voorzien. Een belangrijke aanbeveling uit het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage is om niet uitsluitend uit te gaan van de rangorde van locaties die uit de Integrale toets naar voren komen maar daarnaast 1. voorstellen van de gemeenten individueel en specifiek op hun merites te bekijken en 2. locaties, waarvan de positieve mogelijkheden in de Integrale toets mogelijk zijn onderbelicht, als provinciale pilot verder te onderzoeken.

2.2.3 *Sociaal culturele verkenning*

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. Als aanbeveling wordt meegegeven om rekening te houden met de wens van de bewoners om kleinschalig te bouwen.

2.3 **Besluitvormingstraject / Procedure**

Wij hebben het ontwerp uitwerkingsplan op 21 juni 2005 vastgesteld.

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft vervolgens in de periode van 5 juli t/m 15 augustus 2005 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft gedurende die termijn de gelegenheid gekregen 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 ontwerp-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. Er zijn, binnen de gestelde termijn, 68 zienswijzen binnengekomen.

Voorafgaand aan de tervisielegging is op 6 juli 2005 in Purmerend een informatiebijeenkomst gehouden waar het ontwerp uitwerkingsplan is gepresenteerd en gelegenheid was voor het stellen van vragen. Er was veel belangstelling voor de informatieavond.

Wij hebben op 18 oktober 2005 de Nota van Beantwoording vastgesteld waarin wij ons standpunt op de ingediende zienswijzen hebben geformuleerd. Ons standpunt heeft tot enkele aanvullingen geleid.

Op 16 november hebben wij het ontwerp uitwerkingsplan en de Nota van Beantwoording ter advisering voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC). Het advies van de PPC wordt in een aparte notitie toegelicht.

Op 16 november heeft u een hoorzitting gehouden waarbij de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid werden gesteld een toelichting te geven op hun zienswijze.

De statenvoordracht, het ontwerpbesluit Waterlands Wonen en de Nota van Beantwoording worden hierbij ter advisering voorgelegd aan provinciale staten. Wij stellen vervolgens het uitwerkingsplan Waterlands Wonen in februari 2006 definitief vast

3. Bestuurlijke context

De bestuurlijke context van het uitwerkingsplan is mede bepaald door het rijksbeleid, provinciaal beleid als streekplan Noord-Holland Zuid en de Noordvleugel, ruimtelijk relevant sectorbeleid en relevante intergemeentelijke visie.

3.1. Nota Ruimte / Nationaal Landschap Laag Holland

Het ruimtelijk rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in één strategische nota op hoofdlijnen, de Nota Ruimte.

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.

De regio Waterland maakt onderdeel uit van het Nationale Landschap Laag Holland¹. In de regio Waterland mag tot 2020 alleen voor de eigen bevolkingsgroei worden gebouwd. 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.

¹ Het stedelijk gebied van Purmerend/Edam-Volendam maakt in de Nota Ruimte geen onderdeel uit van de globale begrenzing voor het Nationaal Landschap. Over de begrenzing van het Nationaal Landschap wordt eind 2005 besloten.

3.2 *Het streekplan Noord-Holland Zuid*

U heeft bij de vaststelling van het streekplan Noord-Holland Zuid bepaald, dat bij de streekplanuitwerking 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.

3.3 *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 (migratiesaldo 0). Op basis hiervan is de woningbehoefte voor de eigen opvang bepaald, de regio krijgt geen nadere opvangfunctie voor de Amsterdamse agglomeratie toegewezen.

3.4 *Ruimtelijk sectorbeleid*

Het streekplan is het geëigende middel tot horizontale coördinatie en afstemming binnen de provincie. De streekplanuitwerking vervult een soortgelijke rol. In de streekplanuitwerking Waterlands Wonen heeft deze coördinatie en afstemming ook plaatsgevonden. Bij deze coördinatie en afstemming hebben in ieder geval de volgende provinciale plannen, nota's en rapporten een rol gespeeld: De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland en de Nota Cultuurhistorische regioprofielen, Landschapskatern Noord-Holland, Waterhuishoudingsplan 1998-2002 verlengd tot 2006 en de Nota Evenwichtig omgaan met Water (2004), Landbouwagonde 2004-2007, Strategische keuzen veenweidegebied en Toekomst veenweidegebied Noord-Holland Midden, Kader Groene Long.

3.5 *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 het streekplan Noord-Holland Zuid. In de visie zijn de hoofdlijnen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting neergelegd. 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 Gouwzeedelta' (de Purmer, Lange Weeren en polder Katwoude) in relatie tot het Nationaal Landschap Laag Holland, toen nog Noord-Hollands Midden.

4. KWALITEIT VERSUS KWANTITEIT

In deel II beschrijven we welke inhoudelijke keuzen gemaakt zijn bij het opstellen van het uitwerkingsplan Waterlands Wonen, naast de reeds vastgestelde randvoorwaarden uit het streekplan Noord-Holland Zuid.

Samengevat betreft het de onderstaande keuzes:

1. behoud door ontwikkeling;
2. binnenstedelijke opgave en de introductie 'bufferlocaties';
3. geen nieuwe woningbouw in de Purmer;
4. groencompensatie;
5. inzet bestuurlijk juridisch instrumentarium (kwaliteitsborging).

4.1 Behoud door ontwikkeling

De ambitie van het uitwerkingsplan Waterlands Wonen ligt in het realiseren van een trendbreuk de oude strategie van het 'op slot zetten' om te zetten naar een nieuwe ruimtelijke strategie van 'behoud door ontwikkeling'. De verdeling van de uitleglocaties en het aantal woningen is gebaseerd op de beleidsuitspraak uit het streekplan dat *de woonopgave gespreid over gebied mag plaatsvinden*. Met andere woorden: Waterlands Wonen realiseert een regionaal woningbouwprogramma voor de uitleglocaties vanuit een kwalitatieve benadering in plaats van uit een van oudsher kwantitatieve benadering. Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de regio zijn daarbij uitgangspunt waarbij rekening moet worden gehouden met de grote landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden in het gebied.

Meer kwaliteit in het bouwen in Waterland bewerkstelligen betekent afstappen van de klassieke nieuwbouwwijkjes. Wij willen alleen nog woningen die passen bij het landschap en de identiteit van het gebied; er moet sprake zijn van een organische groei van de dorpen. De verkenning 'Bouwen voor Waterland 2020' geeft op creatieve en inspirerende wijze aan hoe dat zou kunnen.

Cultuurhistorische verkenning de onderbouwing voor gespreid bouwen in de regio mag

De resultaten van de cultuurhistorische verkenning 'Bouwen voor Waterland 2020' laten vanuit het cultuurhistorisch landschap zien dat weloverwogen keuzes gemaakt kunnen worden voor nieuwe woningbouwlocaties, gespreid in de regio. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan het begrip 'behoud door ontwikkeling' en wordt aangetoond dat woningbouw in dit waardevolle cultuurhistorische landschap niet gepaard hoeft te gaan met aantasting van het gebied.

Bouwen met kwaliteit, in een landschappelijke vormgeving die past bij de identiteit van het gebied, biedt ook aan (kleine) kernen de mogelijkheid om op kleine schaal woningen te realiseren en zo de kern vitaal en leefbaar te houden en draagt bij aan de kwaliteiten van het

Nationaal Landschap Laag-Holland. Dit in tegenstelling tot de conventionele (identiteitsloze) stedelijke invulling van de afgelopen jaren in het Nationaal Landschap.

Wij hebben de principiële keuze gemaakt het gedachtegoed van de cultuurhistorische verkenning 'Bouwen voor Waterland 2020' als uitgangspunt te nemen voor woningbouwontwikkeling buiten de rode streekplancontour.

De regio Waterland is onderdeel van het Nationaal Landschap Laag Holland. De verkenning geeft met het benoemen van de groeistrategieën en kwaliteitseisen ook een voorstel hoe het "ja, mits"-regime van de Nota Ruimte voor Nationale landschappen in de praktijk kan worden toegepast. Dit regime geeft aan dat ruimtelijke ontwikkelingen in een Nationaal Landschap mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. De cultuurhistorische verkenning 'Bouwen voor Waterland 2020' heeft die kernkwaliteiten als uitgangspunt

Er geldt een uitzondering voor de drie uitleglocaties Purmerland, IJpendam Noord en Broek in Waterland Z.O. Deze locaties worden niet op de CHV wijze ontwikkeld maar op de klassieke benadering.

4.2 Binnenstedelijke opgave en de introductie 'bufferlocaties'

In het streekplan Noord-Holland Zuid staat dat een nadere inventarisatie en uitwerking van de woningbouwmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied gewenst is, om te zien of de beoogde 50% haalbaar is (=3000 woningen). De inventarisatie van het ISW van 28 oktober 2004 heeft een aantal van 2000 realiseerbare woningen opgeleverd die in een bestuursovereenkomst worden vastgelegd. Het realiseren van de binnenstedelijke opgave van 2000 woningen geldt tot en met 2012.

Mocht er naast de 2000 woningen verder binnenstedelijk 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.

'bufferlocaties'

In de cultuurhistorische verkenning is echter een aantal potentiële bouwlocaties aangemerkt, die bij ontwikkeling daarvan, belemmeringen ondervinden die vergelijkbaar zijn met het realiseren van de ICT-locaties. 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.

In nauw overleg met de regio is de keuze gemaakt deze resterende 1000 ICT woningen (3000-2000 = 1000) in te zetten voor deze (moeilijker te realiseren) uitleglocaties uit de cultuurhistorische verkenning (de zg. bufferlocaties).

Wij stellen 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 '2000 ICT-woningen' tot en met 2012. De inspanningsverplichting voor de als 'moeilijk realiseerbaar gekwalificeerde ICT-locaties' wordt onverkort gehandhaafd.

Uitzonderingen op inzet 'buffer'

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

uitleglocaties kunnen realiseren. 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 In dit uitwerkingsplan geen nieuwe woningbouw in de Purmer

Bij het zoekproces naar nieuwe uitleglocaties zijn de in het streekplan opgenomen de zoeklocaties Zuidoost-Beemster, Lange Weeren en Purmer-Zuid in respectievelijk de gemeenten Beemster, Edam-Volendam en Purmerend betrokken.

Zoeklocatie Purmer-Zuid

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.
- Het ISW geeft in de aanvullende regiovisie Waterland (RO-visie 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.

Wij willen eventuele toekomstige woningbouwontwikkelingen in de Purmer (en daarmee ook de locatie Purmer-Zuid als onderdeel van de Purmer) niet op voorhand afschrijven.

Plan Purmer-Meer

Het streekplan Noord-Holland Zuid schrijft voor dat bij de uitwerking van Waterlands Wonen 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. 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. Droogmakerij de Purmer ligt in drie gemeenten, namelijk Edam-Volendam, Purmerend en Waterland.

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 problemen opleveren op dit moment voor wat betreft de bestaande afspraken over de Noordvleugel, in het bijzonder over Schaalsprong Almere.

Wij kiezen op dit moment in deze streekplanuitwerking niet voor grootschalige ontwikkeling in de Purmer, zoals voorgesteld in het plan Purmer-Meer en maken tevens het het Plan Purmer-Meer planologisch niet onmogelijk.

4.4 Van Rood voor groen naar 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 boerenerf. 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 woningbouwprogramma 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.

In nauw overleg met de regio is tevens afgesproken dat de opgave 'rood voor groen' op een hoger schaalniveau dan alleen de regio Waterland gezien dient te worden. 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.

Enkele zienswijzen hebben aanleiding gegeven de tekst van hoofdstuk 6 aan te vullen (zie deel III).

5. BESTUURLIJK - JURIDISCH INSTRUMENTARIUM

Met onderstaande instrumenten en afspraken willen wij het totale regionale woningbouwprogramma realiseren.

5.1 Bestuursovereenkomst binnenstedelijke opgave

Voor de 2000 woningen is een resultaatsverplichting afgesproken, die na vaststelling van het uitwerkingsplan wordt vastgelegd in een bestuursovereenkomst. Wij besluiten over de overeenkomst. In overleg met de regio hebben wij besloten onderstaande middelen in de overeenkomst op te nemen.

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.

5.2 Kwaliteitsborging, een vereiste!

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.

De kwalitatieve invulling van de vorm van woningbouw zoals wij die voor ogen staan, vereist echter een goede kwaliteitsborging. Om hieraan invulling te geven vragen wij van de gemeente dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties op uitleg 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/of te versterken.

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.

5.3 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 zg. 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.

5.4 Rode contour

In deze uitwerkingsprocedure is van de gelegenheid gebruik gemaakt om wijzigingen in de ligging van de rode contour met deze streekplanuitwerking aan te brengen. Deze wijzigingen hebben betrekking op: 1) de bepaling van de rode contouren rond de zoeklocaties uit het streekplan en 2) op (logische) correcties ten opzichte van de ligging van de rode contour bij vaststelling van het Streekplan Noord-Holland Zuid.

DEEL III KEUZES IN HET LICHT VAN DE ZIENSWIJZEN

6.1 Inleiding

In dit deel geven wij aan welke wijzigingsvoorstellen wij voorstaan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en waarom wij de meeste zienswijzen niet hebben gehonoreerd. Wij hebben de besluitvorming van 18 oktober 2005 over de zienswijzen doorgevoerd in de Nota van Beantwoording.

6.2 De zienswijzen

De zienswijzen hebben -op hoofdlijnen- betrekking op de volgende onderdelen van het uitwerkingsplan Waterlands Wonen:

- a. de beleidsuitspraak in het streekplan Noord-Holland Zuid waarbij *gespreid bouwen in de regio Waterland met behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden* tot de mogelijkheden behoort;
- b. de cultuurhistorische verkenning 'Bouwen voor Waterland 2020' en de daarbijbehorende kwaliteitscriteria als basis te laten dienen voor het gespreid bouwen;
- c. de inzet van de 'bufferwoningen' ; de locaties en aantallen
- d. het regionaal woningbouwprogramma (hoofdstuk 4) met name de locaties Ilpendam Noord (150 woningen) en Broek in Waterland (50 woningen);
- e. onvoldoende rood met groen programma (hoofdstuk 6);
- f. kaartaanpassingen.

Argumentatie waarom de zienswijzen betrekking hebbend op de clusters a. b. en c. niet heeft geleid tot wijziging van de ontwerptekst:

Gespreid bouwen en de cultuurhistorische verkenning

Wij hebben het gedachtegoed van de cultuurhistorische verkenning 'Bouwen voor Waterland 2020' als uitgangspunt genomen voor woningbouwontwikkeling. Deze wijze van bouwen heeft juist als vertrekpunt het waardevolle cultuurhistorische landschap van de regio Waterland in al zijn facetten. De cultuurhistorische verkenning laat zien dat woningbouw in dit waardevolle cultuurhistorische landschap niet gepaard hoeft te gaan met de aantasting van het gebied. Bouwen met kwaliteit, in een vormgeving die past bij de identiteit van het gebied, biedt ook aan (kleine) kernen de mogelijkheid om op kleine schaal woningen te realiseren en zo de kern vitaal en leefbaar te houden. Bouwen op deze zorgvuldige wijze, passend bij het gebied, draagt juist bij aan de kwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag-Holland. Dit in tegenstelling tot de conventionele (identiteitsloze) stedelijke invulling van de afgelopen jaren in het Nationaal Landschap. De kwalitatieve invulling van deze vorm van woningbouw vereist echter een goede kwaliteitsborging. Om hieraan invulling te geven vragen wij van de gemeente dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties op uitleg een beeldkwaliteitsplan per nieuwe locatie opstellen.

Binnenstedelijke opgave en het systeem van de 'buffer'

Wij willen de kansen die deze locaties kunnen bieden niet op voorhand onmogelijk maken en hebben daarom gekozen voor het systeem van 'bufferwoningen'. Alles vanuit het idee dat

de kwaliteit in het gebied behouden en/of versterkt wordt. Overigens mogen gemeenten pas een beroep op deze woningvoorraad doen nadat de ICTopgave (2000 woningen tot 2012) is gerealiseerd. Uit het bovenstaande mag worden afgeleid dat de inzet van de bufferlocaties toch veelal op maatwerk neerkomt.

Argumentatie waarom de zienwijzen betrekking hebbend op de locaties IJpendam Noord (150 woningen) en Broek in Waterland (50 woningen) heeft geleid tot één tekstaanvulling ten aanzien van Broek in Waterland:

Er zijn diverse eensluidende zienswijzen ingediend op de woningbouwlocaties IJpendam-Noord en Broek in Waterland. Deze indieners maken zich zorgen over de toename van het verkeer, overige milieuaspecten, aantasting kwaliteit woonomgeving en strijdigheid met cultuurhistorische verkenning.

De gemeente Waterland heeft gedurende lange tijd geen woningen kunnen bouwen. In het streekplan Noord-Holland Zuid krijgen de gemeenten Waterland (en ook Zeevang) daarom voorrang bij de verdeling van woningen op nieuwe uitleglocaties. Bij de start van het project Waterlands Wonen is daarnaast, in gezamenlijk overleg met de regio, afgesproken om, voor zover mogelijk, elke gemeente enige woningbouw op nieuwe uitleglocaties toe te wijzen. Door allerlei belemmeringen, met name op het gebied van natuur, zijn er in de gemeente Waterland niet veel locaties geschikt voor woningbouw.

Wij hebben geconstateerd dat de gemeente Waterland (exclusief Marken) alleen op de locaties Broek in Waterland Z.O. en IJpendam-Noord nog enige woningbouw kan realiseren. Aan de ene kant blijven er voor de gemeente Waterland niet veel bouw mogelijkheden over, aan de andere kant kent het streekplan Noord-Holland Zuid de gemeente wel een voorrangpositie bij de verdeling van woningbouw op nieuwe uitleglocaties toe.

Dit en het feit dat op de twee bovengenoemde locaties vanuit milieu gezien nog wel woningbouw mogelijk zou zijn, zijn voor ons de redenen om een uitzondering te maken voor de bouw van maximaal 150 woningen op de locatie IJpendam-Noord en 50 woningen op de locatie Broek in Waterland Z.O. afwijkend van een ontwikkeling volgens het gedachtegoed van de cultuurhistorische verkenning. Dit betekent niet, dat hiermee ook het uitgangspunt van het streekplan Noord-Holland Zuid van behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit met inachtneming van de grote landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden, wordt losgelaten.

Ook voor ontwikkeling van de locaties IJpendam-Noord en Broek in Waterland Z.O. blijft de opstelling van een beeldkwaliteitsplan onverkort van kracht.

Hoofdstuk 4, regionaal woningbouwprogramma; locatie Broek in Waterland

In het overzicht van de 'reguliere verdeling van 3000 woningen' staan bij de gemeente Waterland achter de locatie Broek in Waterland Z.O. twee sterretjes. De aanduiding met twee sterretjes betekent dat bij ontwikkeling mag worden afgeweken van de systematiek van de cultuurhistorische verkenning. Abusievelijk staat in de bijbehorende ontwerp tekst de locatie Broek in Waterland met bijbehorende argumenten niet vermeld. In de definitieve tekst zal dit als volgt worden toegevoegd:

Wij stellen voor de onderstaande tekst met betrekking tot locatie Broek in Waterland Z.O. aan te vullen

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.

Argumentatie waarom de zienswijzen betreffende hoofdstuk 6 rood met groen heeft geleid tot een aanscherping van de ontwerptekst:

Enkele indieners maken terecht bezwaar tegen het feit dat de rood voor groen of rood met groen ontwikkeling te summier is uitgewerkt. Wij onderkennen dat met name in het zuidelijk deel van de regio Waterland daar waar wij gemeenten de mogelijkheid bieden (en daarmee meer beleidsvrijheid geven) de 'bufferwoningen' in te zetten, het gerechtvaardigd is de compensatiegedachte verder uit te werken.

Hoofdstuk 6, rood voor groen

Wij stellen voor de volgende passage aan de bestaande tekst in hoofdstuk 6 toe te voegen.

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.

Kaartaanpassingen

Rode contour op streekplankaart voor locaties Broek in Waterland, IJpendam-Noord en Purmerland

Wij hebben besloten om voor de nieuwe woningbouwlocaties die worden ontwikkeld volgens het gedachtegoed van de cultuurhistorische verkenning de rode contour van 17 februari 2003 te handhaven. De woningbouwmogelijkheden op nieuwe uitleglocaties worden op de bijbehorende streekplankaart aangeduid met een symbool, waarbij de kleur correspondeert met de desbetreffende groeistrategie uit de cultuurhistorische verkenning 'Bouwen voor Waterland 2020'. Voor de ontwikkelmogelijkheden moet de streekplankaart in combinatie met de tekst worden gelezen.

In deze streekplanuitwerking wordt voor drie locaties een uitzondering gemaakt, voor wat betreft de ontwikkeling volgens de cultuurhistorische verkenning. Dit betreft de locaties Broek in Waterland en Ipendam-Noord in de gemeente Waterland en de locatie Purmerland in de gemeente Landsmeer. Deze locaties mogen zich nog ontwikkelen op de 'klassieke wijze'. Om het verschil aan te geven op de streekplankaart is voor deze locaties aansluiting gezocht bij de aanduiding voor nieuwe woningbouwlocaties op de streekplankaart Noord-Holland Zuid en zijn de locaties aangeduid met een rood vierkant, voorzien van de tekst 'streekplan'. Voor nieuwe bouwlocaties binnen het streekplan Noord-Holland Zuid is de rode contour aangepast aan de nieuwe bouw mogelijkheden. Op de streekplankaart behorende bij deze uitwerking is dit verzuimd. Dit is niet consistent ten opzichte van het streekplan Noord-Holland Zuid. Wij herstellen dit door alsnog de rode contour bij de locaties Broek in Waterland, Ipendam-Noord en Purmerland aan te passen, overeenkomstig de uitbreidingsmogelijkheden die deze streekplanuitwerking mogelijk maakt.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

H.C.J.L. Borghouts, voorzitter

H.W.M. Oppenhuis de Jong, provinciesecretaris

Ontwerpbesluit

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,

Provinciale Staten voornoemd,

, voorzitter

, griffier

Titel: Vd 104: Uitwerkingsplan Waterlands Wonen
Datum: 29-11-2005
Nummer: 104