

## Discussielocaties Omgevingsverordening

### Inleiding

In dit document zijn ruimtelijke plannen in Noord-Holland opgenomen waarover al geruime tijd discussie bestaat tussen de provincie en gemeenten. Het gaat om woningbouwlocaties die op basis van de ontwerp-Omgevingsverordening (en vaak ook de huidige Provinciale Ruimtelijke Verordening, PRV) niet mogelijk zijn. In de meeste gevallen is er sprake van strijdigheid met een provinciaal beschermingsregime, met name het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) in de ontwerp-Omgevingsverordening.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp Omgevingsverordening zijn zienswijzen ingediend over ontwikkellocaties die geen doorgang kunnen vinden vanwege de provinciale regels. GS reageren hierop via de Nota van Beantwoording (NvB), waarbij beargumenteerd wordt waarom welke zienswijzen wel en welke niet gehonoreerd worden. Op basis van sommige zienswijzen is in het voorstel voor de definitieve Omgevingsverordening al een groot aantal locaties uit het beschermingsregime Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) gehaald. Hierbij is gekeken naar:

- de op de specifieke locatie aanwezige waarden,
- het stadium waarin de planvorming zich bevindt (concreetheid van plannen),
- de afstemming die tussen de gemeenten of regio en provincie heeft plaatsgevonden of bestuurlijke afspraken. Bij een positieve grondhouding is vanuit het oogpunt van betrouwbaar bestuur besloten deze locaties uit BPL te laten.

Om welke locaties dit gaat is te raadplegen via deze viewer: <https://maps.noord-holland.nl/kaartenportaal/apps/webappviewer/index.html?id=f5de59ad038e43b28fc815439186f291>

Los daarvan, en daar gaat dit document over, wordt een aantal locaties expliciet aan PS voorgelegd, bij de besluitvorming over de Omgevingsverordening NH2020, voorzien op 5 oktober 2020. Dit zijn de zogeheten discussielocaties. Het gaat daarbij om locaties die niet mogelijk zijn op grond van de Omgevingsverordening, maar waarbij GS van PS een definitieve, politieke afweging vragen of deze locaties toch mogelijk gemaakt moeten worden.

Redenen om de locaties alsnog niet als BPL aan te merken kunnen zijn:

- De provincie is al langdurig betrokken bij de planvorming
- Er is al jaren discussie tussen gemeente en provincie en dat kost betrokken partijen veel tijd en geld

GS zien het vaststellen van de Omgevingsverordening als de uitgelezen mogelijkheid om jarenlange discussies over deze locaties te beslechten. Het voorgestelde standpunt is al in de kaarten van de Omgevingsverordening verwerkt. Met vaststellen van de Omgevingsverordening in de voorgestelde vorm zal een definitief besluit worden genomen over deze locaties. De besluitvorming erover is te zien als een 'veegactie', om met een schone lei te beginnen als de Omgevingsverordening is vastgesteld.

Van iedere discussielocatie wordt (per regio) de volgende informatie gegeven:

- projectomschrijving
- geschilpunten
- geschiedenis tot nu toe (inclusief zienswijze gemeenten)
- mogelijkheden Omgevingsverordening
- standpunt GS
- kaarten met de ligging van de locaties<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Disclaimer: de kaartjes zijn illustraties om de ligging van de locaties in het werkingsgebied BPL of de LIB-5 contour globaal weer te geven. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden. Voor de exacte ligging van een locatie dient de viewer van de Omgevingsverordening geraadpleegd te worden: <https://noord-holland-extern.tercera-ro.nl/MapView/>

## Samenvatting

In onderstaande tabel wordt de informatie over de discussielocaties samengevat. Genoemd worden de naam van het plan, de gemeente waarin de betreffende locatie ligt, de (on)mogelijkheden van het plan in de PRV en de ontwerp Omgevingsverordening (OV), de zienswijze van de gemeente en het GS-standpunt.

*NB: de lijst discussielocaties is niet uitputtend. Het bevat wel de locaties waarover provincie en gemeenten, ambtelijk en bestuurlijk, gedurende meerdere jaren, de meeste discussie over hebben gevoerd*

Naam plan	Gemeente	PRV	Ontwerp-OV	Zienswijze gemeente?	Standpunt GS
1. Limmerkoog - Uitgeest	Uitgeest	Nee; 20 Ke-contour	Nee; BPL en werkingsgebied MRA (bovendien LIB-5 contour)	Ja	Begrenzing BPL / Landelijk Gebied niet wijzigen  Wel verkenning mogelijkheden Uitgeest
2. De Terp - Uitgeest	Uitgeest	Nee; weidevogelleefgebied en 20 Ke-contour	Nee; BPL (bovendien LIB-5 contour)	Ja	Begrenzing BPL / Landelijk Gebied niet wijzigen  Wel verkenning mogelijkheden Uitgeest
3. Stompetoren-West	Alkmaar	Ja; Landelijk Gebied  Voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• RijksLadder</li> <li>• Regionaal woningbouwprogramma</li> <li>• Ruimtelijke kwaliteit</li> </ul>	Nee: BPL	Ja, plus separate brief	Begrenzing BPL / Landelijk Gebied niet wijzigen
4. Zuid III - Akersloot	Castricum	Nee; 20 Ke-contour	Nee; BPL (bovendien LIB-5 contour)	Ja	Begrenzing BPL / Landelijk Gebied niet wijzigen
5. Nederhorst Noord -	Wijdemeren	Nee; weidevogelleef-	Nee: BPL en UNESCO	Ja	Begrenzing BPL / Landelijk

Naam plan	Gemeente	PRV	Ontwerp- OV	Zienswijze gemeente?	Standpunt GS
Nederhorst den Berg		gebied en UNESCO			Gebied niet wijzigen
6. Zuidsingel fase 8 - Kortenhoef	Wijdmeren	Ja/Nee: afhankelijk van ruimtelijke kwaliteit plan	Nee: BPL	Ja	Begrenzing BPL / Landelijk Gebied niet wijzigen
7. Middelie	Edam- Volendam	Nee: weidevogelleef- gebied	Nee: BPL	Nee	Begrenzing BPL / Landelijk Gebied niet wijzigen
8. Noordeinde 65 - Oostzaan	Oostzaan	Nee: bufferzone en ruimtelijke kwaliteit	Nee: BPL	Ja	Begrenzing BPL / Landelijk Gebied niet wijzigen

## Regio Alkmaar

### 1. Limmerkoog - Uitgeest, gemeente Uitgeest

#### *Projectomschrijving*

Oorspronkelijk een woningbouwplan van 75 woningen, maar zeer recent (juli 2020) gewijzigd in een Ruimte-voor-Ruimte (RvR) project van 5 woningen.

#### *Geschilpunten*

- PRV: strijdigheid met artikel 5e, dat een verbod kent op woningbouw buiten Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) in de 20 Ke-contour, tegenwoordig LIB-5 contour, voor zover dat niet mogelijk is op grond van een andere regel in de PRV voor kleinschalige ontwikkelingen in landelijk gebied. In de Omgevingsverordening is dit verbod komen te vervallen, omdat het verbod op nieuwe woningbouwlocaties (> 11 woningen) al in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol zelf geregeld is. Dat hoeft dus niet nog eens in de Omgevingsverordening te worden geregeld. In de omgevingsverordening wordt wel geborgd dat voor woningbouw binnen LIB 5 rekenschap wordt gegeven van de geluidbelasting vanwege het vliegverkeer van en naar Schiphol. Het is aan de provincies zelf om te bepalen in hoeverre zij binnen de verbodsbepalingen van het LIB beperkt ruimte willen bieden voor woningbouw onder de grens waarbij sprake is van een woningbouwlocatie. Voor zover er in voorgenomen ontwikkelingen sprake is van hogere aantallen woningen, is een uitzondering mogelijk door middel van een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart (VVGB). De minister van IenW is hiervoor het bevoegd gezag en de Inspectie Leefomgeving en Transport het loket. De minister is echter zeer terughoudend in het verstrekken van een dergelijke verklaring.
- Omgevingsverordening:
  - Strijdigheid met artikel 6.41 Bijzonder provinciaal landschap, dat een verbod kent op grootschalige woningbouw (>11 woningen). Uitzondering is, als er sprake is van groot openbaar belang, er geen alternatieven zijn en de aantasting wordt gecompenseerd. Dit geldt dus voor het oorspronkelijke plan van 75 woningen
  - Strijdigheid met artikel 6.4 lid 1, dat een verbod kent op kleinschalige woningbouwontwikkelingen (< 11 woningen) in het werkingsgebied van de MRA. Dit geldt dus voor het aangepaste plan van 5 woningen (RvR).

#### *Geschiedenis tot nu*

- De gemeente en provincie zijn al jaren in overleg over deze locatie. De locatie bevindt zich in het landelijk gebied aan de noordkant van Uitgeest en bevat een aantal door groen overwoekerde, vervallen kassen ('de Kassen van Baars').
- Op 10 januari 2010 heeft de gemeenteraad Uitgeest de Structuurvisie Uitgeest 2020 vastgesteld. Hierin is het gebied ter hoogte van de Kassen van Baars en de gronden ten zuiden hiervan opgenomen als gewenste locatie voor woningbouw.
- In juni 2013 is tijdens ambtelijk overleg met de provincie besproken dat Uitgeest voornemens was om op deze locatie 96 woningen te laten bouwen.
- Op 1 oktober 2013 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de provincie. Hierbij is besproken dat na benutting van de inbreidingslocaties de Limmerkoog als mogelijke locatie voor woningbouw buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG, nu BSG) in beeld kan komen. Belangrijke voorwaarde van de provincie was dat voldaan moest worden aan het toenmalige artikel 13 PRV (nut en noodzaak stedelijke ontwikkeling in landelijk gebied; in de huidige PRV vervangen door art 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling) en artikel 15 PRV ruimtelijke kwaliteit.
- Op 2 juli 2014 heeft opnieuw bestuurlijk overleg met de provincie plaatsgevonden. De provincie heeft aangegeven dat woningbouw in de Limmerkoog niet past binnen de Structuurvisie van de provincie (vanwege bouwen in het landelijk gebied). Gebruikmaking van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling was in principe wel mogelijk, om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door de kassen op te ruimen. De provincie heeft aangegeven graag te zien dat Uitgeest invulling geeft aan provinciaal beleid van OV-knooppunt-ontwikkeling en zag mogelijkheden op de sportvelden nabij het station.
- GS hebben dit op 8 september 2014 per brief aan de gemeente bevestigd en bovendien aangegeven dat de Ruimte-voor-Ruimte-regeling niet mogelijk is voor 96 woningen, omdat de compenserende woningbouw gepaard dient te gaan met een vermindering van het bebouwde oppervlak (de kassen).
- Op 19 november 2014 en 13 januari 2015 heeft de gemeente de provincie verzocht om in te stemmen met woningbouw buiten BBG ter plaatse van fase 1 in de Limmerkoog.

- Hierop hebben GS op 10 juli 2015 gereageerd, waarbij aangegeven is dat er geen sterke argumenten naar voren zijn gekomen dat alle mogelijkheden BSG en vooral rondom het stationsgebied zijn onderzocht en benut. De bouwlocatie Limmerkoog is voor de provincie een ongewenste plek voor woningbouw. De provincie heeft opnieuw aangegeven voorkeur te hebben voor locaties binnen BSG, en met name rondom het OV-knooppunt station Uitgeest. De provincie verzocht om een bredere visie, ook regionaal afgestemd, op de ontwikkeling van Uitgeest. Met beide punten is de gemeente aan de slag gegaan.
- De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2015 besloten het standpunt over woningbouw in de Limmerkoog nader te bepalen bij vaststelling van de Omgevingsvisie Uitgeest 2030.
- Er is in 2016 bestuurlijk overleg met de gemeente geweest, waarin de gedeputeerde heeft aangegeven dat bekeken kan worden of de Ruimte-voor-Ruimte regeling inderdaad mogelijk is voor dat deel van de planlocatie waar de kassen staan. Dat zou dan ook een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kunnen betekenen. Vanwege het provinciaal beleid om bouwen in het buitengebied zoveel mogelijk te beperken is er verder een terughoudende opstelling geweest jegens woningen in de het overige plangebied.
- In september 2017 heeft de provincie gereageerd op de ontwerp-Omgevingsvisie 2030 van de gemeente Uitgeest. De locatie Limmerkoog is hierin opgenomen. In deze reactie is gewezen op de noodzaak van het verkrijgen van een verklaring van geen bezwaar in verband met ligging in de 20 Ke-contour. Sinds 1 maart 2017 gold in de PRV immers een verbod op woningbouw in de 20 Ke-contour buiten BSG. En er ontbrak in het ontwerp een duidelijke afweging van buitenstedelijke locaties versus binnenstedelijke. Op dat moment was er ook nog geen regionaal woningbouwprogramma waar alle mogelijke locaties in op waren genomen.
- Op 22 mei 2019 is de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 vastgesteld door de gemeenteraad van Uitgeest. In de Omgevingsvisie is voor heel Uitgeest aangegeven welke locaties geschikt zijn voor woningbouw. De Limmerkoog is in deze Omgevingsvisie aangemerkt als gewenste woningbouwlocatie, binnen 10 minuten fietsen van het OV-knooppunt. Op 19 juli 2019 is de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 aan de provincie aangeboden.
- Op 18 december 2019 heeft het college van B&W van Uitgeest een brief aan GS geschreven, waarin is opgenomen dat de gemeente enerzijds bestuurlijke afspraken wil maken over de totaalplanning voor woningbouw in Uitgeest en anderzijds wil afstemmen hoe praktisch te komen tot de bouw van ca. 75 woningen in de Limmerkoog.
- Het plan voor de Limmerkoog is in 2019 in de regionale woningbouwprogrammering opgenomen, door de gemeenten in de regio Alkmaar begin 2020 vastgesteld. Hiermee is de discussie over nut en noodzaak van woningbouw in het landelijk gebied (buiten BSG) uit de voorgaande jaren beslecht. Het kent geen vastgesteld bestemmingsplan.
- Wat resteerde was de ligging in de LIB-5 contour. In maart 2020 heeft de gedeputeerde in een bestuurlijk overleg met de gemeente aangegeven dat de ontwikkeling van de Limmerkoog, vanwege ligging in de LIB-5 contour geen haalbare kaart is. Ook is aan de orde gekomen dat de locatie in de ontwerp-Omgevingsverordening inmiddels was aangewezen als BPL vanwege de hoge landschappelijke waarden van het gebied (zie voor de uitgebreide beschrijving van de kernkwaliteiten van BPL Noord-Kennemerland bijlage 6 van de Omgevingsverordening).
- In de zienswijze van de gemeente Uitgeest wordt gevraagd om het regime BPL voor deze locatie te laten vervallen. Het gaat volgens de gemeente om een verrommeld gebied waar al bebouwing staat. Ook wijst de gemeente erop dat over mogelijke woningbouw al jaren met de provincie wordt gesproken.
- De gemeente heeft in juli 2020 een sterk aangepast plan aan de provincie voorgelegd voor een vooroverleg-reactie. Met gebruikmaking van de RvR-regeling voorziet het plan nu in het opruimen van de kassen en het realiseren van 5 woningen aldaar.

#### *Mogelijkheden Omgevingsverordening*

- De mogelijkheden voor de bouw van 75 woningen in dit gebied zijn dus minimaal, vanwege het vooralsnog ontbreken van groot openbaar belang voor grootschalige woningbouw. Ook de LIB 5 contour vormt een belemmering voor de ontwikkeling.
- De PRV (artikel 5e lid 2a) kent overigens wel de mogelijkheid van bouwen in de 20 Ke-contour buiten BSG, als gebruik gemaakt wordt van de RvR-regeling. Dit betekent wel dat de gemeente rekenschap moet geven van bouwen in de geluidszone. Aan de gemeente is ook aangegeven dat de RvR-regeling waarschijnlijk in 2021 wordt beëindigd. Het aangepaste plan voor de 5 woningen zou mogelijk zijn als aan de voorwaarden van de RvR-regeling wordt voldaan (onder andere een sluitende exploitatie-opzet en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit). De RvR-regeling blijft van toepassing op een ruimtelijk plan waarvan het ontwerp vóór 1 januari 2021 ter inzage wordt gelegd met dien verstande dat het ruimtelijk plan vóór 1 januari 2022 wordt

vastgesteld. Het verbod op kleinschalige woningbouw in de MRA verhindert echter ook dit aangepaste plan voor 5 woningen.

- Op basis van het aangepaste plan is de Limmerkoog niet meer als een zuivere discussielocatie te beschouwen. Maar het is toch in deze notitie opgenomen, omdat er een verkenning plaatsvindt naar de behoefte aan woningbouw en de mogelijkheden om deze te realiseren in stedelijk gebied versus landelijk gebied. De kern Uitgeest wordt immers geheel omgeven door beschermingsregimes (naast BPL ook NNN), terwijl er behoefte is aan ruimte voor ontwikkeling, gelet op de toenemende woningbouwopgave in deze gemeente en de aanwezigheid van een belangrijk OV-knooppunt. Dit sluit ook aan op de vraag van de gemeente om afspraken met de provincie te maken over de totaalplanning van de woningbouw in Uitgeest. In de reactie op de zienswijze van de gemeente wordt ook naar deze verkenning gewezen.
- Verdere bouw mogelijkheden in de Limmerkoog zijn, gelet op de LIB-5 contour, ook altijd afhankelijk van de opstelling van het Rijk. Vooropgesteld dat de locatie dient te worden aangemerkt als buiten BSG volgens de definitie van het Bro (alleen dan immers is er sprake van strijdigheid met het LIB). Het is aan de gemeente om dat te onderbouwen en het risico te lopen en aan de provincie om daar dan in mee te gaan. Een sterke onderbouwing is dan noodzakelijk en de provincie moet de paragraaf over rekenschap geven op zeer zorgvuldige wijze hebben ingevuld. Er is op dit moment geen reden om de Limmerkoog als BSG te beschouwen. Het voldoet aan de uitgangspunten voor de begrenzing van het werkingsgebied Landelijk Gebied.

*GS standpunt:*

De kaarten voor de begrenzing van BPL en Landelijk Gebied ongewijzigd vaststellen. De resultaten van de verkenning naar de mogelijkheden in Uitgeest afwachten.

**Plangebied Limmerkoog - Uitgeest, ligging in LIB-5 contour (lichtgrijs)**



**Plangebied Limmerkoog - Uitgeest, ligging in BPL (lila)**



## 2. De Terp - Uitgeest, gemeente Uitgeest

### *Projectomschrijving*

Woningbouwplan van 40 woningen

### *Geschiedpunten*

- PRV:
  - Strijdigheid met artikel 25, dat een verbod op woningbouw in weidevogelleefgebied bevat.
  - Strijdigheid met artikel 5e, dat een verbod kent op woningbouw buiten Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) in de 20 Ke-contour, tegenwoordig LIB-5 contour, voor zover dat niet mogelijk is op grond van een andere regel in de PRV voor kleinschalige ontwikkelingen in landelijk gebied. In de Omgevingsverordening is dit verbod komen te vervallen, omdat het verbod op nieuwe woningbouwlocaties (> 11 woningen) al in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol zelf geregeld is. Dat hoeft dus niet nog eens in de Omgevingsverordening te worden geregeld. In de omgevingsverordening wordt wel geborgd dat voor woningbouw binnen LIB 5 rekenschap wordt gegeven van de geluidbelasting vanwege het vliegverkeer van en naar Schiphol. Het is aan de provincies zelf om te bepalen in hoeverre zij binnen de verbodsbepalingen van het LIB beperkt ruimte willen bieden voor woningbouw onder de grens waarbij sprake is van een woningbouwlocatie. Voor zover er in voorgenomen ontwikkelingen sprake is van hogere aantallen woningen, is een uitzondering mogelijk door middel van een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart (VVGB). De minister van IenW is hiervoor het bevoegd gezag en de Inspectie Leefomgeving en Transport het loket. De minister is echter zeer terughoudend in het verstrekken van een dergelijke verklaring.
- Omgevingsverordening: strijdigheid met artikel 6.41 Bijzonder provinciaal landschap, dat een verbod kent op grootschalige woningbouw (>11 woningen) vanwege onder andere de kernkwaliteit 'habitat voor weidevogels'. Zie voor de uitgebreide beschrijving van de kernkwaliteiten van BPL Noord-Kennemerland bijlage 6 van de Omgevingsverordening. Uitzondering is, als er sprake is van groot openbaar belang, er geen alternatieven zijn en de aantasting wordt gecompenseerd.

### *Geschiedenis tot nu toe:*

- De locatie kwam voor het eerst ter sprake in de ontwerp-Omgevingsvisie Uitgeest (2017). GS hebben in hun zienswijze aangegeven dat dit geen geschikte locatie voor woningbouw is, vanwege de ligging in weidevogelleefgebied en de 20 Ke-contour. Er is sindsdien diverse keren ambtelijk gesproken over dit plan, zowel met gemeente, als de initiatiefnemer. Daarbij is de waarde als weidevogelleefgebied ter discussie gesteld en heeft men gewezen op het feit dat het gebied onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Wonen Noord en Centrum dat een groot deel van het centrum van Uitgeest omvat. In maart 2020 is de locatie ook aan de orde geweest in een bestuurlijk overleg tussen de gemeente en provincie.
- In haar zienswijze, gericht op het gehele gebied Westergeest (waar De Terp deel van uitmaakt), vraagt de gemeente om de begrenzing van Landelijk Gebied / BPL voor de percelen ten oosten van de Westergeest aan te passen aan de bestemmingsgrens tussen "Wonen" en "Agrarisch" in het bestemmingsplan "Wonen Noord en Centrum". De gemeente redeneert daarmee dat de Terp als BSG geduid moet worden, waardoor de LIB-5 contour geen belemmering meer is voor de gewenste woningbouw. Het bestemmingsplan Wonen Noord en Centrum gaat grotendeels over de bebouwde omgeving van Uitgeest ten noorden van de N203. Ter plekke van De Terp is de bestemming echter agrarisch en kan er dus geen sprake zijn van BSG. Conform de uitgangspunten van de begrenzing Landelijk Gebied beschouwt de provincie De Terp als Landelijk Gebied en niet als BSG.
- In juli 2020 heeft de ontwikkelaar, op eigen initiatief, een compensatieplan aan de provincie voorgelegd, om te voldoen aan artikel 25 PRV lid 4. Compensatie is alleen mogelijk als er sprake is van groot openbaar belang (artikel 25 PRV lid 3). De initiatiefnemer heeft in het compensatieplan aangegeven dat nagenoeg het hele gebied al aangetast is door bestaande bebouwing en de A9/N203.

### *Mogelijkheden Omgevingsverordening:*

- De mogelijkheden voor woningbouw in de ontwerp-Omgevingsverordening voor dit gebied zijn dus minimaal, vanwege het voorsnog ontbreken van groot openbaar belang voor grootschalige woningbouw. Ook de LIB 5 contour vormt een belemmering voor de ontwikkeling.



- Er vindt een verkenning plaats naar de behoefte aan woningbehoefte en de mogelijkheden om deze te realiseren in stedelijk gebied versus landelijk gebied. De kern Uitgeest wordt immers geheel omgeven door beschermingsregimes (naast BPL ook NNN), terwijl er behoefte is aan ruimte voor ontwikkeling, gelet op de toenemende woningbouwopgave in deze gemeente en de aanwezigheid van een belangrijk OV-knooppunt. Dit sluit ook aan op de vraag van de gemeente om afspraken met de provincie te maken over de totaalplanning van de woningbouw in Uitgeest. De verkenning moet ook antwoord geven op de vraag of woningbouw in De Terp aan te merken is als "groot openbaar belang", waardoor er inderdaad een mogelijkheid is voor compensatie van het habitat voor weidevogels. In de reactie op de zienswijze van de gemeente wordt ook naar deze verkenning gewezen.
- Bouwmogelijkheden in De Terp zijn, gelet op de LIB-5 contour, ook altijd afhankelijk van de opstelling van het Rijk. Vooropgesteld dat de locatie dient te worden aangemerkt als buiten BSG volgens de definitie van het Bro (alleen dan immers is er sprake van strijdigheid met het LIB). Het is aan de gemeente om dat te onderbouwen en het risico te lopen en aan de provincie om daar dan in mee te gaan. Een sterke onderbouwing is dan noodzakelijk en de provincie moet de paragraaf over rekenschap geven op zeer zorgvuldige wijze hebben ingevuld. Op dit moment is de provincie het niet eens met de gemeente om De Terp als BSG te beschouwen.

*GS standpunt:*

De kaarten voor de begrenzing van BPL en Landelijk Gebied ongewijzigd vaststellen. De resultaten van de verkenning naar de mogelijkheden in Uitgeest afwachten.

**Plangebied De Terp - Uitgeest, ligging in LIB-5 contour (lichtgrijs)**



**Plangebied De Terp - Uitgeest, ligging in BPL (lila)**



### 3. Stompetoren-West, gemeente Alkmaar

#### *Projectomschrijving*

Woningbouwplan van 400 woningen aan de NW-kant van het dorpje Stompetoren, in het landelijk gebied (droogmakerij de Schermer). Op dit moment gaat het plan uit van een gefaseerde ontwikkeling van in totaal 400 woningen. De eerste fase tot 2039 gaat uit van 250 woningen. In de periode daarna zou het gebied van in totaal ca. 2 ha. nog ruimte bieden aan ca. 150 woningen.

#### *Geschilpunten*

- PRV: geen beschermingsregime; ligging buiten BSG, waarvoor art 5a PRV nieuwe stedelijke ontwikkeling geldt.
- Omgevingsverordening: strijdigheid met artikel 6.41 Bijzonder provinciaal landschap, dat een verbod kent op grootschalige woningbouw (>11 woningen) vanwege de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Tot 2011 was dit gebied dan ook onderdeel van Nationaal Landschap Laag-Holland. Uitzondering is, als er sprake is van groot openbaar belang, er geen alternatieven zijn en de aantasting wordt gecompenseerd.

#### *Geschiedenis tot nu toe*

- Het plan heeft een lange voorgeschiedenis met betrokkenheid van de provincie. De voormalige gemeente Schermer heeft in 2005 en 2007 grond aangekocht en een ontwikkelovereenkomst met partijen gesloten om woningbouw te realiseren in het zogenaamde 4<sup>e</sup> kwadrant van Stompetoren (Stompetoren-West). Uitgangspunt is daarbij geweest dat de dorpen in de Schermer niet verder zullen uitbreiden, maar dat de gewenste uitbreiding gefaseerd in Stompetoren-West zou plaatsvinden.
- In overleg met, en op verzoek van de provincie, heeft de gemeenteraad van Schermer in 2008 een visie opgesteld ten aanzien van een evenwichtige woningbouwtaakstelling in de Schermer tot 2022. Deze visie, het Masterplan Woningbouw Schermer 2008-2022 is op 23 september 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Centraal in deze visie staan:
  - Vitalisering van het platteland waarbij “stedelijke gebieden” versterkt worden om zo de broodnodige voorzieningen te behouden c.q. terug te krijgen.
  - Geen woningbouw uitbreidingen in de randkernen, anders dan het benutten van inbreilocaties.
  - Respect voor het landelijke gebied als woon- en werkomgeving.
  - Gefaseerde groei waarbij aandacht gegeven wordt aan de wensen van huidige en toekomstige inwoners.
- Op 25 januari 2009 heeft het college van B&W aan de toenmalig gedeputeerde een toelichting gegeven op deze visie en gevraagd om in de Provinciale Structuurvisie Stompetoren-West als zoekgebied aan te duiden. De gedeputeerde heeft een positieve grondhouding ingenomen.
- Op 20 november 2009 heeft het college van B&W de woningbouw in Stompetoren-West opnieuw onder de aandacht gebracht van GS in het kader van de concept-ontwerp Provinciale Structuurvisie. Hierin is aangegeven dat de gemeente voldoende aanknopingspunten ziet om, ondanks het generieke uitgangspunt van de provincie om geen nieuwe bebouwing mogelijk te maken buiten de bebouwde kom, Stompetoren-West als uitzondering op die regel tot ontwikkeling te brengen.
- Bij brief van 28 april 2010 heeft het college van GS de gemeente Schermer laten weten niet bij voorbaat negatief tegenover de woningbouw in Stompetoren-West te staan, in relatie met de herinrichting van de N243 en de realisatie van de N23.
- Op 8 december 2011 is in het Regionaal Actie Programma Woningbouw Regio Alkmaar 2012-2015 Stompetoren-West als locatie opgenomen.
- In het voorjaar van 2013 is het Herindelingsadvies Alkmaar, Graft-De Rijk en Schermer, “Het beste van drie werelden in één gemeente”, opgesteld en vastgesteld in de vergaderingen van de gemeenteraden van Graft-De Rijk en Schermer op 23 april 2013 en van Alkmaar op 25 april 2013. In de bijlage van dit herindelingsadvies is een lijst met woningbouwprojecten opgenomen, waaronder Stompetoren-West. In de toelichting van het rapport staat vermeld: *“Doordat de dorpskernen volledig omringd zijn door waardevol landelijk gebied, is uitbreiding alleen bij Stompetoren-West nog haalbaar.”*
- Dit is bevestigd in de Omgevingsvisie van de gemeente Alkmaar in 2017: *“De dorpen blijven compact, met uitzondering van Stompetoren, dat nog kan groeien door woningbouw in het westelijk deel als laatste afsluiting van het dorp. Die groei dient echter wél de komende 23 jaar gefaseerd en vooral langs organische weg plaats te vinden. Nut en noodzaak van woningbouw in Stompetoren moet regionaal onderbouwd en afgestemd worden. En moet*

*bijdragen aan de versterking van de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Stompeteren en dient landschappelijk optimaal te worden ingepast”.*

- In 2019 is Stompeteren-West opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering door de gemeenten in de regio Alkmaar begin 2020 vastgesteld. Het kent geen vastgesteld bestemmingsplan.
- Met name de afgelopen twee jaar heeft de provincie zich in ambtelijk overleg, o.a. in reactie op de woningbouwprogrammering, op het standpunt gesteld dat woningbouw met een dergelijke omvang niet gewenst is, gezien:
  - de grote impact van deze grote ontwikkeling op het landschap in de Schermer;
  - de vele binnenstedelijke mogelijkheden in de stad Alkmaar;
  - het aantal verkeersbewegingen, mede in relatie tot de relatief slechte OV bereikbaarheid
- Naar aanleiding van de aanwijzing tot BPL van de Schermer heeft op 27 februari 2020 een ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de provincie, gemeente en ontwikkelaar. Gemeente en ontwikkelaar gaven aan verrast te zijn door de aanwijzing tot BPL, gelet op de voorgeschiedenis en de betrokkenheid van de provincie.
- In haar zienswijze geeft de gemeente aan het onbegrijpelijk te vinden dat de ontwikkellocatie Stompeteren-West is aangewezen als BPL. Niet alleen vanwege de noodzaak tot woningbouw in het algemeen, maar ook vanwege de noodzaak van een sterke plattelandskern in de Schermer. Volgens haar druist de aanwijzing tot BPL in tegen de eerder gemaakte, en mede in provinciaal beleid vastgelegde, afspraken. Hierover heeft de gemeente op 31 maart 2020 een afzonderlijke brief gezonden en deze inhoud betreft de gemeente bij de zienswijze. Zij verzoeken GS met klem de aanduiding BPL voor de ontwikkellocatie Stompeteren-West te laten vervallen. Indien hieraan geen gehoor wordt gegeven, wil de gemeente nader bestuurlijk overleg.
- Er zijn ten slotte Statenvragen (nr 50-2020) gesteld die op 16 juni zijn beantwoord.

#### *Mogelijkheden Omgevingsverordening*

- De zienswijze van de gemeente Alkmaar is als volgt beantwoord. De begrenzing van het gebied als BPL in de omgevingsverordening voldoet aan de uitgangspunten voor begrenzing (zie ons antwoord in het algemene deel van de nota van beantwoording onder 'uitgangspunten begrenzing BPL'). De gronden rondom Stompeteren zijn onderdeel van de droogmakerij “De Schermer”. Gezien de kwaliteiten van de Schermer is ervoor gekozen om een eenduidig beschermingsregime op de volledige Schermer te leggen en zo de bescherming van deze landschappelijke eenheid te borgen. Historisch gezien maakte de Schermer onderdeel uit van voormalig Nationaal Landschap Laag-Holland. Toen het Rijk stopte met de Nationale Landschappen heeft de provincie deze overgenomen en uiteindelijk onderdeel laten uitmaken van de provinciale bufferzones, om zo eventuele ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan. Bij de wijziging van de PRV in oktober 2015 is dit echter ongedaan gemaakt, omdat (toen ook al) sprake was van een opeenstapeling van regimes. Uit een analyse bleek dat de Nationale Landschappen Laag-Holland en Groene Hart voor 93% van de oppervlakte samenvielen met andere regimes, zoals bufferzone, weidevogelleefgebied, NNN. Het besluit van PS om de Nationale Landschappen te laten vervallen was onder voorwaarde dat er een verkenning zou komen naar de regimes en een voorstel zou komen voor een duidelijk landschapsregime. De Schermer behoort tot de enkele gebieden die door dit besluit geen landschappelijke bescherming meer genoot. Met het BPL is dit gerepareerd. Ten aanzien van de ontwikkeling van Stompeteren West in de Schermer heeft Provincie, zeker de afgelopen 2 jaar, duidelijk een signaal afgegeven dat woningbouw in Stompeteren niet wenselijk wordt gezien en geen grote kans van slagen heeft, ook omdat de locatie niet langer past in de verstedelijkingsstrategie (binnenstedelijk, OV-bereikbaarheid, etc). Wij weten en erkennen dat de geschiedenis van Stompeteren West nog verder teruggaat, tot ca. 2008, maar constateren ook dat harde toezeggingen nooit zijn gedaan en op basis van voortschrijdend inzicht over verstedelijking en woningbouw in de provincie Stompeteren West nooit opgenomen is geweest als BSG of locatie met harde plancapaciteit.”

#### *GS standpunt:*

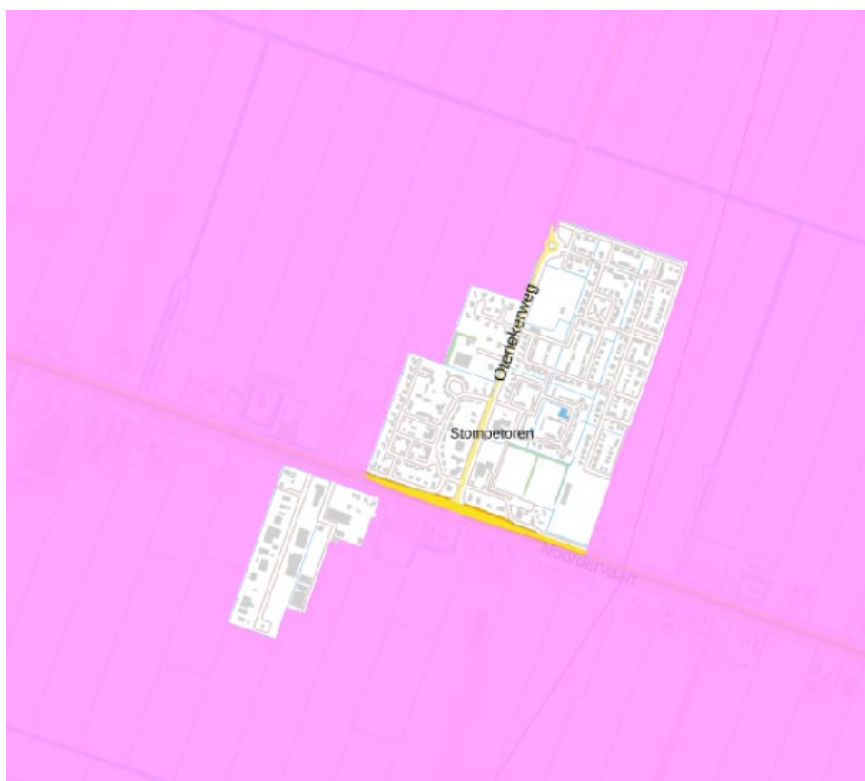
De kaarten voor de begrenzing van BPL en Landelijk Gebied ongewijzigd vaststellen

Kenmerk: 1477251 / 1479847

## Plangebied Stompetoren-West



## Plangebied Stompetoren-West, ligging in BPL (lila)



#### 4. Zuid III Akersloot, Castricum

##### *Projectomschrijving*

Woningbouwplan van 150 woningen

##### *Geschilpunten*

- PRV: Strijdigheid met artikel 5e, dat een verbod kent op woningbouw buiten Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) in de 20 Ke-contour, tegenwoordig LIB-5 contour, voor zover dat niet mogelijk is op grond van een andere regel in de PRV voor kleinschalige ontwikkelingen in landelijk gebied. In de Omgevingsverordening is dit verbod komen te vervallen, omdat het verbod op nieuwe woningbouwlocaties (> 11 woningen) al in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol zelf geregeld is. Dat hoeft dus niet nog eens in de Omgevingsverordening te worden geregeld. In de omgevingsverordening wordt wel geborgd dat voor woningbouw binnen LIB 5 rekenschap wordt gegeven van de geluidbelasting vanwege het vliegverkeer van en naar Schiphol. Het is aan de provincies zelf om te bepalen in hoeverre zij binnen de verbodsbepalingen van het LIB beperkt ruimte willen bieden voor woningbouw onder de grens waarbij sprake is van een woningbouwlocatie. Voor zover er in voorgenomen ontwikkelingen sprake is van hogere aantallen woningen, is een uitzondering mogelijk door middel van een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart (VVGB). De minister van IenW is hiervoor het bevoegd gezag en de Inspectie Leefomgeving en Transport het loket. De minister is echter zeer terughoudend in het verstrekken van een dergelijke verklaring.
- Omgevingsverordening: strijdigheid met artikel 6.41 Bijzonder provinciaal landschap, dat een verbod kent op grootschalige woningbouw (>11 woningen). zie voor de uitgebreide beschrijving van de kernkwaliteiten van BPL Noord-Kennemerland bijlage 6 van de Omgevingsverordening. Uitzondering is, als er sprake is van groot openbaar belang, er geen alternatieven zijn en de aantasting wordt gecompenseerd.

##### *Geschiedenis tot nu toe*

- Al sinds jaar 2000 zijn deze gronden aan de zuidkant van Akersloot in beeld als woningbouwlocatie. De provincie is hiervan op de hoogte.
- De woningbouwlocatie is vastgelegd in het huidige raadsprogramma van de gemeente Castricum. De gemeente en de grondeigenaar zijn al enige tijd bezig met de ontwikkeling van dit project.
- Het plan is ambtelijk enkele malen besproken tussen gemeente en provincie. Daarbij is door de provincie aangegeven dat het heel moeilijk is om hier te bouwen vanwege de 20 Ke / LIB-5 contour.
- Het plan is in 2020 wel opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering, maar kent geen vastgesteld bestemmingsplan.
- In april 2020 heeft de wethouder deze locatie nog aangekaart in een BO met de gedeputeerde en een zienswijze aangekondigd.
- In haar zienswijze verzoekt de gemeente Castricum om de locatie Zuid III uit de begrenzing van het BPL te halen. Dan wel om de tekst van artikel 6.41 lid 8 zodanig aan te passen dat de voorwaarden 'van groot openbaar belang' en 'geen reële alternatieven' voor grootschalige woningbouw in BPL komen te vervallen.

##### *Mogelijkheden Omgevingsverordening*

- De mogelijkheden voor woningbouw in de ontwerp-Omgevingsverordening voor dit gebied zijn dus minimaal, vanwege het voornog ontbreken van groot openbaar belang voor grootschalige woningbouw. Ook de LIB 5 contour vormt een belemmering voor de ontwikkeling.
- Er is, net als bij de gemeente Uitgeest, wel een verkenningstraject gestart voor de kern Castricum, vanwege de gunstige ligging aan een OV-knooppunt. Akersloot, hoewel onderdeel van de gemeente Castricum, heeft geen OV-knooppunt.
- Bouwmogelijkheden in Zuid III zijn, gelet op de LIB-5 contour, ook altijd afhankelijk van de opstelling van het Rijk. Vooropgesteld dat de locatie dient te worden aangemerkt als buiten BSG volgens de definitie van het Bro (alleen dan immers is er sprake van strijdigheid met het LIB). Het is aan de gemeente om dat te onderbouwen en het risico te lopen en aan de provincie om daar dan in mee te gaan. Een sterke onderbouwing is dan noodzakelijk en de provincie moet de paragraaf over rekenschap geven op zeer zorgvuldige wijze hebben ingevuld. Er is nu geen reden om de locatie Zuid III als BSG te beschouwen.

Kenmerk: 1477251 / 1479847

- In reactie op de zienswijze van de gemeente wordt gemeld dat de locatie voldoet aan de uitgangspunten voor BPL.

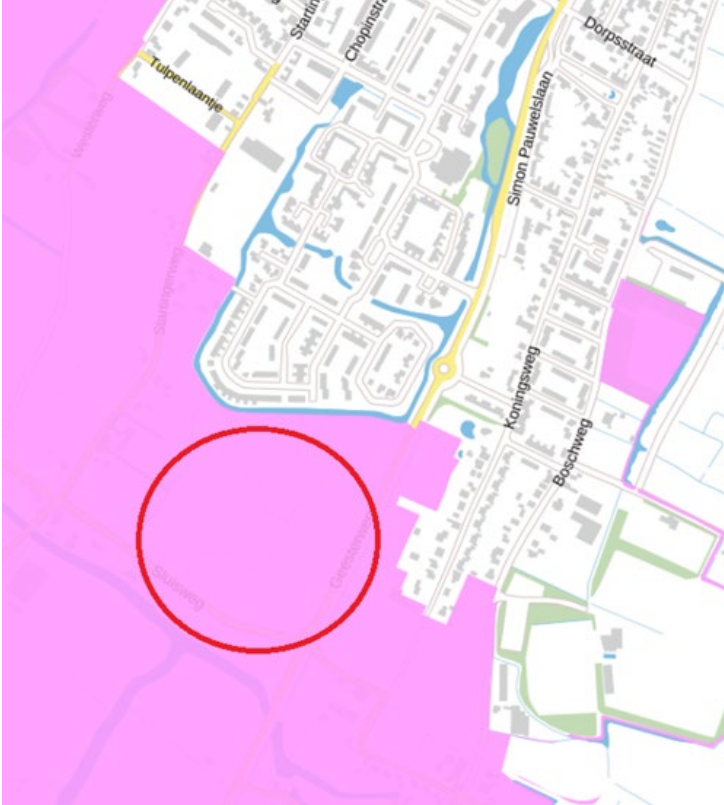
*GS standpunt*

De kaarten voor de begrenzing van BPL en Landelijk Gebied ongewijzigd vaststellen

**Plangebied Zuid III, ligging in LIB-5 contour (lichtgrijs)**



**Plangebied Zuid III, ligging in BPL (lila)**





## Regio Gooi en Vechtstreek

### 5. Nederhorst Noord - Nederhorst den Berg, gemeente Wijdmeren

#### *Projectomschrijving*

Woningbouwplan van ca. 175 woningen

#### *Geschiedpunten*

- PRV:
  - strijdigheid met artikel 25, dat een verbod op nieuwe woningbouw in weidevogelleefgebied bevat
  - strijdigheid met artikel 22 ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoederen
- *Omgevingsverordening*: strijdigheid met artikel 6.41 Bijzonder provinciaal landschap, dat een verbod kent op grootschalige woningbouw (>11 woningen), vanwege de kernkwaliteit habitat (kernegebied) voor weidevogels. Zie voor de uitgebreide beschrijving van de kernkwaliteiten van dit BPL bijlage 6 van de Omgevingsverordening. Uitzondering is, als er sprake is van groot openbaar belang, er geen alternatieven zijn en de aantasting wordt gecompenseerd. Het gebied blijft bovendien aangewezen als UNESCO gebied.

#### *Geschiedenis tot nu toe*

- Er is bestuurlijk overleg over deze locatie, waarbij de provincie steeds heeft aangegeven dat het plan is in strijd met de PRV.
- De wethouder van de gemeente Wijdmeren heeft op 17 juni 2020 gevraagd of een hertelling van weidevogels mogelijk is met betrekking tot de status van weidevogelleefgebied, in samenwerking met de provincie. De provincie heeft aangegeven hier het belang niet van in te zien. Er bestaan te veel bezwaren om dit project ten uitvoer te brengen.
- In haar zienswijze geeft de gemeente aan dat de ontwikkeling van Nederhorst Noord positief bijdraagt aan de leefbaarheid van de kern. Door daar in te investeren blijft het mogelijk om de voorzieningen te behouden. Deze voorzieningen zijn volgens de gemeente niet alleen noodzakelijk voor haar inwoners, maar juist ook om de recreatieve beleving van de gemeente te ondersteunen.

#### *Mogelijkheden Omgevingsverordening*

- Grootschalige woningbouw in BPL is dus alleen mogelijk als onderbouwd kan worden dat er sprake is van groot openbaar belang en er geen alternatieven zijn. De provincie ziet geen reden om deze ontwikkeling als een ontwikkeling van groot openbaar belang aan te merken.
- In reactie op de zienswijze van de gemeente wordt bovendien vermeld dat het plangebied is opgenomen in BPL, op basis van de begrenzing van het (voormalige)weidevogelkernegebied, nu omschreven als 'habitat voor weidevogels'.

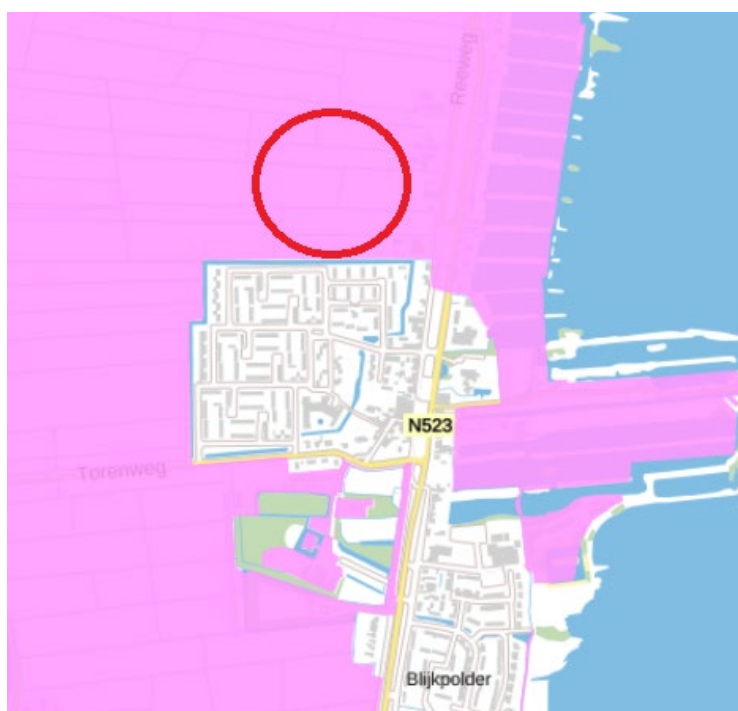
#### *GS standpunt*

De kaarten voor de begrenzing van BPL en Landelijk Gebied ongewijzigd vaststellen

### Plangebied Nederhorst Noord - Nederhorst den Berg



### Plangebied Nederhorst Noord - Nederhorst den Berg, ligging in BPL (lila)



## 6. Zuidsingel fase 8 in Polder Kortenhoef

### *Projectomschrijving*

Woningbouwontwikkeling in de polder Kortenhoef, bestaande uit 250 woningen. Het gaat hierbij om een woningbouwontwikkeling tegen het stedelijk gebied. In dezelfde polder Kortenhoef gaat ook woningbouwontwikkeling Groenewoud plaatsvinden. Het gaat hierbij om ca. 70 waterwoningen, waarmee geld wordt opgebracht om een vuilstort op te ruimen, de NNN-opgave in het gebied te realiseren en recreatieve verbindingen aan te leggen. Het betreft hiermee een integraal project met diverse partijen, om tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te komen. Groenewoud zelf maakt geen onderdeel uit van de discussielocatie, maar speelt wel een rol.

### *Geschilpunten*

- PRV: strijdigheid met artikel 8 aardkundige waarden, artikel 19 Natuurnetwerk Nederland en artikel 22 ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoederen. De locatie Zuidsingel fase 8 ligt deels in de werkingsgebieden van deze artikelen, zie daarvoor de afbeelding onder het kopje 'Begrenzings in PRV'. Woningbouw is hierdoor slechts beperkt mogelijk. Het huidige plan (250 woningen) is strijdig met artikel 15 van de PRV (ruimtelijke kwaliteit).
- Omgevingsverordening: strijdigheid met artikel 6.41 Bijzonder provinciaal landschap, dat een verbod kent op grootschalige woningbouw (>11 woningen), vanwege de openheid van het landschap (daarmee is de aanduiding aardkundig waardevol gebied komen te vervallen). Het gebied blijft bovendien aangewezen als NNN en UNESCO gebied. Daarnaast bestaat in het plangebied van **Zuidsingel fase 8** momenteel een nette overgang tussen stedelijk en landelijk gebied. Tevens is de samenwerking met Natuurmonumenten in het kader van plan **Groenewoud** van belang. Indien de provincie akkoord gaat met de ontwikkeling van Zuidsingel fase 8, dan bestaat de kans dat Natuurmonumenten haar positieve houding m.b.t. plan Groenewoud intrekt. Dit is afhankelijk van het aantal woningen, de ruimtelijke inpassing, en andere kenmerken van een eventueel plan voor Zuidsingel fase 8. Zie voor de uitgebreide beschrijving van de kernkwaliteiten van dit BPL bijlage 6 van de Omgevingsverordening.
- Voor de projecten Zuidsingel en Groenewoud is verder onderzoek nodig naar de impact van de ontwikkelingen op het UNESCO-werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De locatie is gelegen aan de aanvalszijde van de NHW in het gebied dat in vroeger tijden onder water werd gezet om de vijand te weren ofwel de zogenoemde inundatievelden. Het is een nog open en gaaf gebied. In UNESCO werelderfgoed dienen de kernkwaliteiten behouden te blijven. Een inundatieveld wordt aangemerkt als een dergelijke kernkwaliteit. De vraag is of deze kernkwaliteit door de voorgenomen ontwikkelingen wordt aangetast.

### *Geschiedenis tot nu toe*

- De provincie is al sinds 2006 betrokken bij de planvorming voor **Groenewoud** en heeft altijd belang gehad bij het realiseren van het integrale plan. Ambtelijk wordt nauw samengewerkt met de ketenpartners om de sanering van de stort uit de opbrengsten van de waterwoningen mogelijk te maken en natuurdoelen te realiseren. De provincie heeft geen belang bij de ontwikkeling van **Zuidsingel fase 8**. Over Zuidsingel is de provincie altijd terughoudend geweest richting de gemeente Wijdmeren.

### *Communicatie richting gemeente*

- De PARK heeft in 2015 een advies uitgebracht over plan Groenewoud. Dit geeft een indicatie van voorwaarden waar andere ontwikkelingen in de polder, zoals Zuidsingel fase 8, ook aan dienen te voldoen: *Polder Kortenhoef-oost is alles tegelijk. Buffer, EHS, erfgoed en vooral een gevarieerd landschap in een aantrekkelijke rand. Bij initiatieven in zo'n gebied geldt de hoogste graad van waakzaamheid, zorgvuldigheid en kwaliteit. Er moet bij de ontwikkeling van de waterwoningen sprake zijn van een 'landgoed'-achtige dichtheid. De waterwoningen zijn 'te gast' in het landschap.*
- Zuidsingel fase 8 komt aan bod in een Stafnota van 09/10/2017: *Zonder vooruit te kunnen of willen lopen op de nut en noodzaakdiscussie van woningbouw aan de Emmaweg en de Zuidsingel (fase 8) zal mogelijke woningbouw op deze locaties een meerwaarde moeten hebben voor het project Groenewoud en in samenhang hiermee moeten worden ontwikkeld. De hoge kwaliteitseisen, voortkomend uit de unieke ligging van de polder binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zullen ook voor deze mogelijke andere woningbouwontwikkelingen gelden en integraliteit van de plannen is van essentieel belang.*
- In een brief aan de gemeente over Groenewoud op 02/11/2017 wordt het volgende gemeld over Zuidsingel: *Wat betreft mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de polder Kortenhoef*

*willen wij benadrukken dat daarbij de hoge kwaliteit van het wonen niet onder druk mag komen te staan. Zonder vooruit te kunnen of willen lopen op de nut en noodzaakdiscussie van woningbouw aan de Emmaweg en de Zuidsingel zal mogelijke woningbouw op deze locaties een meerwaarde moeten hebben voor het project Groenewoud en in samenhang hiermee moeten worden ontwikkeld. De hoge kwaliteitseisen, voortkomend uit de unieke ligging van de polder binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie (Artikel 22), zullen ook voor deze mogelijke andere woningbouwontwikkelingen gelden en integraliteit van de plannen is van essentieel belang.*

- In een GS-nota uit 03/09/2018 wordt gedetailleerd ingegaan op de strijdigheden met de PRV en de bezwaren vanuit de provincie. Hierin wordt ook het bezwaar genoemd dat Natuurmonumenten heeft tegen het plan. Allereerst worden overeenstemming met artikel 5 (nut en noodzaak, geen alternatieven binnen BSG en regionale afstemming) en artikel 15 (landschappelijke kwaliteit) van de PRV genoemd als belangrijke voorwaarden. Bovenstaande brief aan de gemeente Wijdemeren wordt opnieuw aangehaald (artikel 22 en nadruk op integraliteit). Over NNN wordt het volgende gezegd over NNN (artikel 19 in de PRV): *NNN (Natuurnetwerk Nederland): De woningbouwlocatie Zuidsingel ligt deels in, deels aangrenzend aan het NNN. Het planologisch beschermingsregime voor het NNN (artikel 19 van de PRV) houdt in dat een bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling mogelijk mag maken die per saldo de wezenlijke kenmerken en waarden (de WKW), het oppervlak of de samenhang van het NNN aantast. (...) Echter, als een integraal project zich richt op zowel woningbouw als natuurontwikkeling dat per saldo leidt tot verbetering van het NNN, past dat wel binnen het kader van art. 19 PRV. Dat zou bij de Zuidsingel het geval kunnen zijn als - ter vervanging van het noordelijk deel van de NNN dat direct aan de bestaand wijk grenst - de strook ten zuiden ervan, extra wordt begrensd en zodanig wordt ingericht dat de aldaar aanwezige natuurpotenties worden gerealiseerd.*
- In de afspraken n.a.v. een bestuurlijk overleg uit oktober 2018 staat het volgende: *[De provincie Noord-Holland] Biedt hulp bij het borgen van de ruimtelijke kwaliteit en de NNN bij Zuidsingel, waarbij een eventuele herbegrenzing van de NNN niet wordt uitgesloten.*
- In een stafnota van 4 maart 2019 worden alle bovenstaande bezwaren herhaald. Deze bezwaren worden opnieuw herhaald in een stand van zaken voor Zuidsingel fase 8 in een stafnota van juni 2020. Deze documenten zijn input geweest voor de ambtelijke communicatie met de gemeente Wijdemeren.

#### *Overige ijkpunten in geschiedenis tot nu toe*

- Zuidsingel fase 8 wordt met 200 woningen genoemd in de Visie polder Kortenhoef uit 2016, die besproken is met de provincie. Deze had tot doel om de samenhang van de ontwikkelingen in het gebied in kaart te brengen.
- Op donderdag 13 juli 2017 heeft bij de provincie een PRIP plaatsgevonden over Zuidsingel fase 8. De conclusie van het PRIP was in lijn met eerdere communicatie met de gemeente. Hierbij wordt benadrukt dat, naast artikel 5 en 15, het van belang is dat er aan de kwaliteit van plan Groenewoud geen afbreuk wordt gedaan. PNH is met Groenewoud akkoord gegaan vanwege het hoge kwaliteitsniveau. Zuidsingel 8 moet in samenhang met Groenewoud worden ontworpen.
- Voor Zuidsingel geldt dat eind mei 2020 een intentieovereenkomst is gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. In juni 2020 is een uitgangspuntennotitie voor de ontwikkeling aangenomen door de gemeenteraad in Wijdemeren. Dit plan bevat nog altijd 250 woningen en voldoet niet aan de aanbevelingen uit het advies van de PARK voor de polder Kortenhoef, of het advies over ruimtelijke samenhang tussen Groenewoud en een eventuele ontwikkeling in Zuidsingel fase 8.
- De gemeente heeft altijd ruimte gezien voor ontwikkeling. De gemeente is het sterk oneens met de begrenzing BPL en heeft dit in de zienswijze aangegeven. De gemeente ziet dit als een onaangekondigde breuk met het voorgaande beleid. Voor de gemeente Wijdemeren is het plan Zuidsingel fase 8 belangrijk omdat deze bijdraagt aan het behouden en vergroten van de leefbaarheid van de kern Kortenhoef (onderdeel bestuursakkoord 2018).
- De gemeente heeft de optie om het woningbouwplan nog onder de huidige PRV in ontwikkeling te brengen, vóór inwerkingtreding van de omgevingsverordening. In dit geval dient de gemeente vóór inwerkingtreding van de omgevingsverordening (naar verwachting 5 oktober) de aanvraag voor een omgevingsvergunning te ontvangen van de initiatiefnemer. In deze situatie (PRV) moet voldaan worden aan artikel 5 en 15, en de provincie heeft zich in een advies aan de gemeente uitgelaten over het belang van ruimtelijke samenhang met plan Groenewoud. Dit komt overeen met de conclusie uit de PRIP.

### *Mogelijkheden Omgevingsverordening*

Voor zover gelegen binnen NNN of UNESCO veranderen de mogelijkheden met de Omgevingsverordening niet. Wel veranderen de mogelijkheden door opname van zowel Groenewoud als Zuidsingel fase 8 in BPL. Hierdoor is grootschalige woningbouw niet mogelijk, zie het kopje Geschilpunten voor verdere informatie.

### *GS standpunt*

**Zuidsingel fase 8** wordt niet ontgrensd. Het BPL biedt voor de provincie een mogelijkheid om de bijzondere kenmerken te behouden en ontwikkelingen op deze locatie te voorkomen. Dit is in lijn met het coalitieakkoord, waarin ligt vastgelegd dat de woonopgave in de MRA binnenstedelijk en rond OV-knooppunten wordt gerealiseerd en dat het landschap wordt beschermd. Behoud van de begrenzing BPL maakt de ontwikkeling van Zuidsingel fase 8 grotendeels onmogelijk. Het plan voorziet momenteel in 250 woningen, en voldoet niet aan voorwaarden van de provincie over ruimtelijke kwaliteit en integraliteit met plan Groenewoud. Ook over de verkeersafwikkeling voor een dergelijk aantal woningen bestaan zorgen bij de provincie. De provincie ziet geen groot openbaar belang in de ontwikkeling van een dergelijk omvangrijk plan in BPL op deze locatie.

### **Plangebied Polder Kortenhoef**



Polder Kortenhoef met daarin plangebied Zuidsingel en plangebied Groenewoud, N201-Emmaweg-Kortenhoefsedijk



**Plangebied Zuidsingel, noord-oostelijk gedeelte van polder Kortenhoef**



**Ligging vuilstort (geel gearceerd; sanering is onderdeel van plan Groenewoud)**

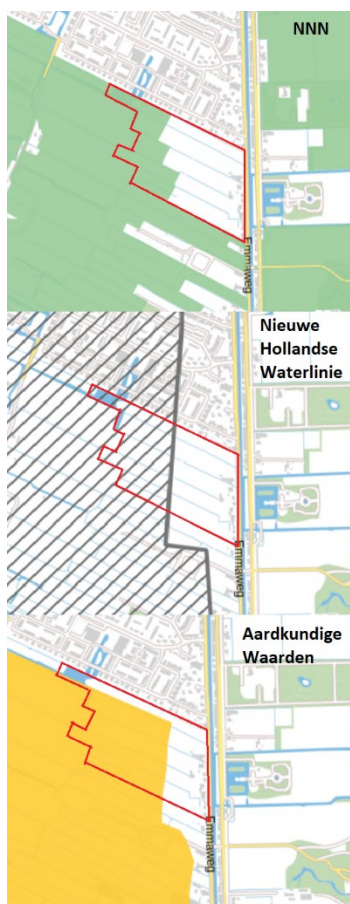
Noordelijk gedeelte van polder Kortenhoef



### Polder Kortenhoef, met ligging BPL



### Beschermingsregimes in PRV



## Regio Zaanstreek-Waterland

### 7. Middellie, gemeente Edam-Volendam

#### *Projectbeschrijving:*

Woningbouwplan van 36 woningen

#### *Geschilpunten*

- PRV: strijdigheid met artikel 25, dat een verbod op nieuwe woningbouw in weidevogelleefgebied bevat.
- Omgevingsverordening: strijdigheid met artikel 6.41 Bijzonder provinciaal landschap, dat een verbod kent op grootschalige woningbouw (>11 woningen), vanwege de openheid van het landschap. Zie voor de uitgebreide beschrijving van de kernkwaliteiten van BPL Noord-Kennemerland bijlage 6 van de Omgevingsverordening. Uitzondering is, als er sprake is van groot openbaar belang, er geen alternatieven zijn en de aantasting wordt gecompenseerd.

#### *Geschiedenis tot nu toe*

- Sinds 2012 zijn verschillende versies van het plan door de gemeente Edam-Volendam en de provincie behandeld.
- Van begin af aan was bij zowel de projectontwikkelaar als de gemeente bekend dat het plan in weidevogelleefgebied ligt. Toch hebben zij veel geïnvesteerd in de planvorming door onder andere een rapport over nut en noodzaak van de ontwikkeling op te stellen en advies bij de ARO aan te vragen.
- Op 13 april 2017 heeft de provincie een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan vanwege ligging in weidevogelleefgebied.
- Sindsdien is het project on hold gezet.
- De gemeente Edam-Volendam heeft geen zienswijze op de ligging van deze locatie in BPL in gediend. Dat heeft de ontwikkelaar Kloosterhoff wel gedaan. Volgens dit bedrijf had de locatie Middellie niet als BPL had moeten worden aangeduid vanwege het vergevorderde plan voor woningbouw ter plaatse. Voor dit plan is in het verleden een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ook een beeldkwaliteitsplan, volgens de ontwikkelaar nota bene op initiatief, en met ondersteuning van de provincie. Het door de provincie geaccordeerde beeldkwaliteitsplan borgt de inpassing van het woningbouwplan, waardoor er geen sprake zou zijn van aantasting van het landschap.

#### *Mogelijkheden Omgevingsverordening*

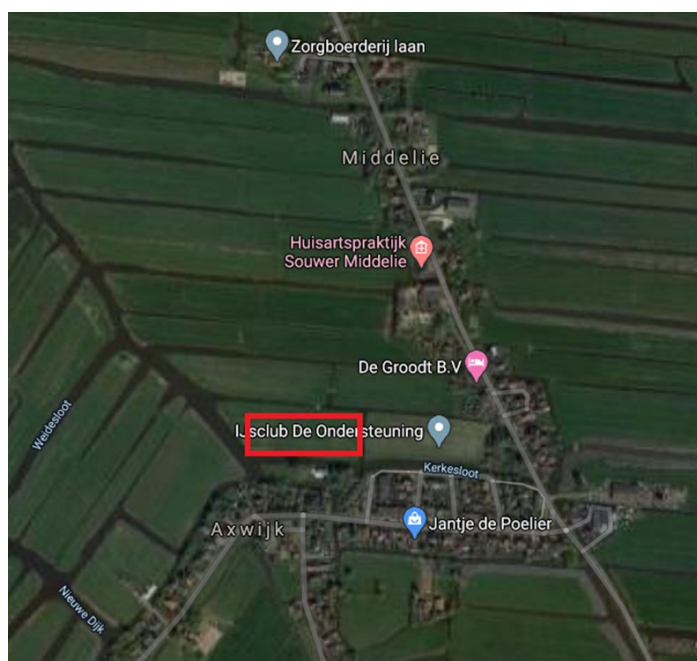
- Het gebied maakt onderdeel van BPL mede wegens de kernkwaliteit habitat voor weidevogels. Deze kernkwaliteit (weidevogelgebied) stond ook aan de basis van de door de provincie ingediende zienswijze tegen dit plan op 13 april 2017. Naast weidevogels maken ook de open ruimte, vergezichten en specifieke ruimtelijke dragers onderdeel van het Bijzondere Provinciale Landschap.
- Grootschalige woningbouw (> 11 woningen) is niet mogelijk tenzij er sprake is van groot openbaar belang en er geen alternatieven zijn. Er is geen aanleiding om deze locatie uit BPL te halen; er is volgens de provincie geen sprake van groot openbaar belang.

#### *GS standpunt*

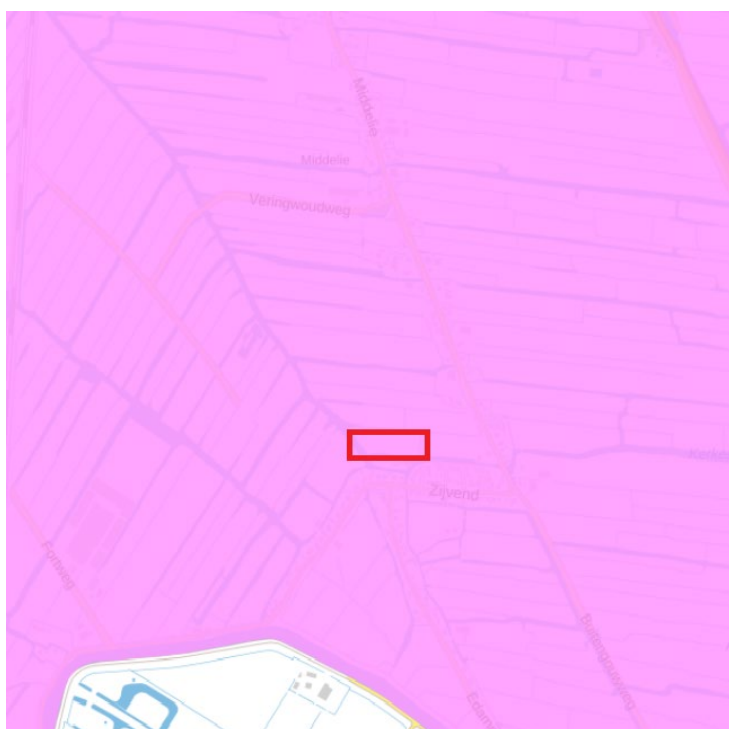
De kaarten voor de begrenzing van BPL en Landelijk Gebied ongewijzigd vaststellen



## Plangebied Middelie



## Plangebied Middelie, ligging in BPL (lila)



## 8. Noordeinde 65, gemeente Oostzaan

### *Projectbeschrijving:*

Woningbouwplan voor 27 woningen en het deels bestemmen als groengebied waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt en verhardingen worden verwijderd.

**NB:** het grote aantal woningen wordt vooral veroorzaakt door de gemeentelijke eis dat er 40% sociaal moet worden gerealiseerd.

### *Geschilpunten*

- PRV:
  - Strijdigheid met artikel 24 bufferzones.
  - Strijdig met artikel 5c kleinschalige ontwikkelingen, omdat er meer dan 1 à 2 woningen kunnen worden gebouwd op een bouwperceel van een bestaand bedrijf.
  - Het plan is niet in overeenstemming met artikel 15 ruimtelijke kwaliteit, omdat het plan niet voldoet aan de vereisten van de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie.
  - Volgens de PRV is een plan met meer dan 2 woningen wel mogelijk, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van de Pilot Waterland. Deze bepaling is vanuit juridisch oogpunt opgenomen vanwege de destijds gemaakte afspraken in het kader van de Pilot Waterland. Daadwerkelijke toepassing is niet waarschijnlijk.
- Omgevingsverordening: Het plan met 27 woningen is strijdig met artikel 6.41 Bijzonder provinciaal landschap (BPL), lid 3 dat aangeeft dat er geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk is (meer dan 11 woningen).
  - Lid 4 geeft aan dat een plan van maximaal 11 woningen wel mogelijk is, mits de kernkwaliteiten van het betreffende BPL niet worden aangetast.
  - Lid 4 is echter voor de MRA niet toepasbaar, vanwege het verbod op kleinschalige woningbouwontwikkeling van meer dan 2 woningen in de MRA.
  - Lid 9 geeft aan dat het plan binnen de voorwaarden van de Pilot Waterland wel mogelijk is. Voor deze bepaling geldt hetzelfde als bij de PRV. Deze bepaling is er vanuit juridisch oogpunt opgenomen. Daadwerkelijke toepassing is niet waarschijnlijk.Zie voor de uitgebreide beschrijving van de kernkwaliteiten van dit BPL bijlage 6 van de Omgevingsverordening.

### *Geschiedenis tot nu toe*

- Dit plan speelt al een tiental jaren. Vanaf 2010 is de provincie kritisch over het plan vanwege de ontoereikende ruimtelijke kwaliteit. Hierin wist de gemeente geen verbeteringslag te brengen.
- In de periode 2010-2011 is geprobeerd een vergelijkbaar plan via de Pilot Waterland te realiseren. De provincie stond positief tegenover een kwalitatieve verbeteringslag. Het gepresenteerde plan werd als te grootschalig beoordeeld. Uiteindelijk is het de gemeente niet gelukt om een plan van voldoende kwaliteit op te stellen.
- In een bestuurlijk overleg tussen provincie en gemeente op 16 december 2011 is besproken dat het plan van onvoldoende kwaliteit was en in die vorm geen doorgang kon vinden binnen de Pilot Waterland.
- De gemeente heeft in 2018 een bestemmingsplan voor Noordeinde 65 in procedure gebracht waarbij ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden. Daarin is aangegeven dat het plan niet voldoet aan de PRV.
- Naar aanleiding van de bestemmingsplanprocedure is er op 5 maart 2018 een ambtelijke PRIP sessie geweest over het plan. De ambtelijke conclusie van het PRIP was dat het uitgangspunt van een beoogde kwaliteitsslag wordt onderschreven, maar het plan daar niet aan voldoet. Ook is gesteld dat de begrenzing van de Bufferzone niet wordt aangepast. Er is vanuit de provincie wel een planidee gepresenteerd dat wel tot een passende ruimtelijke verbetering leidt.
- GS hebben een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend op 31 oktober 2018, vanwege de strijdigheid met de bufferzone en het niet voldoen aan de vereisten van ruimtelijke kwaliteit.
- Sinds 2019 heeft er een aantal bestuurlijke overleggen plaatsgevonden over de unieke ligging van het lint in de bufferzone en de consequenties daarvan voor plannen, waaronder Noordeinde 65.
- Op 24 april 2019 heeft gedeputeerde Geldhof de gemeente laten weten dat binnen het bouwperceel slechts 1-2 woningen gerealiseerd kunnen worden op de bedrijfskavel. Verder gaf de gedeputeerde aan dat de huidige Bufferzonekaart in ieder geval wordt gehandhaafd tot de nieuwe Omgevingsverordening wordt vastgesteld.

- In een bestuurlijk overleg tussen gedeputeerde Loggen en wethouder Dral van Oostzaan, op 27 september 2019, gaf de gedeputeerde aan dat getracht zal worden om nieuwe mogelijkheden tot ontwikkelingen in het kader van de Omgevingsverordening te bezien.
- In een zienswijze op het ontwerp Omgevingsverordening (7 april 2020) heeft de gemeente PS gevraagd om het ontwerp bestemmingsplan voor Noordeinde 65 uit 2018 door te vertalen in de nieuwe Omgevingsverordening.

#### Mogelijkheden Omgevingsverordening

Het lint van Oostzaan maakt deel uit van BPL. Via artikel 6.41 lid 4 is het wel mogelijk om maximaal 11 woningen te realiseren, onder voorwaarde van de vereisten van ruimtelijke kwaliteit. Het verbod op kleinschalige woningbouwontwikkeling in de MRA geldt hier echter ook. Hiermee is de mogelijkheid tot nieuwbouw beperkt tot 1-2 woningen. *NB: de bedrijfsbestemming maakt de vestiging van een nieuw bedrijf uiteraard wel mogelijk. Het voormalig bedrijf moest verplaatsten, vanwege wettelijke eisen van de Voedselwarenautoriteit.*

#### GS standpunt

De kaarten voor de begrenzing van BPL en Landelijk Gebied ongewijzigd vaststellen

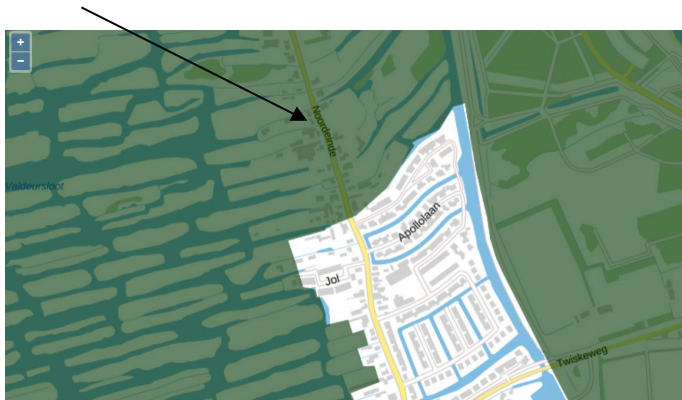
#### Plangebied Noordeinde 65



Bouwplan voor 27  
woningen. Nieuwe straat dwars  
door het bouw perceel

Woningen ver van de weg (het  
lint) en niet passend bij de  
lintbebouwing

Weinig doorzichtigheid naar het  
openlandschap



**Plangebied Noordeinde 65, ligging in BPL (lila)**

