

Commissie Ruimte, Wonen en Klimaat

Provincie Noord-Holland

Onderwerp: Eindconcept Omgevingsverordening 2020

Iz. Zienswijze Kloosterhoff met uw Kenmerk: ZW-0249

Geachte Commissieleden,

Op 5 oktober 2020 zal tijdens de vergadering van de Commissie Ruimte, Wonen en Klimaat het Eindconcept van de Omgevingsverordening NH 2020 opnieuw besproken worden. Wij hebben meerdere malen onze zienswijze hiertegen ingediend en in de Nota van beantwoording moeten wij wederom concluderen dat onze zienswijze niet is meegenomen.

Onze zienswijze (uw kenmerk ZW-0249 met onderwerp BPL) gaat over de begrenzing van het Bijzonder Provinciaal Landschap voor de woningbouwlocatie in Middelie. Wij zijn eigenaar van de gronden in Middelie en zijn voornemens om daar woningbouw te realiseren. Echter hebben de percelen in de POV de aanduiding; Kernkwaliteiten BPL. Wij zijn van mening dat de desbetreffende locatie niet als BPL had mogen worden aangeduid vanwege het vergesvorderde plan voor woningbouw, welke in nauwe samenwerking en in opdracht van de Provincie is opgesteld. Voor dit plan is reeds een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en de procedure hiervoor doorlopen.

Deze locatie is door de Provincie nota bene zelf aangewezen als kleinschalige woningbouwuitbreiding in het kader van het Bufferwoningenbeleid. De Provincie Noord Holland zag al vroegtijdig de negatieve ontwikkelingen voor de kleine kernen, waarbij veel mensen, waaronder de jeugd weg trekt en het voorzieningenniveau en verenigingsleven onder druk komt te staan. Om verdere leegloop van de kleine kernen tegen te gaan en het slechts slaapdorpen worden zonder voorzieningen heeft de Provincie het beleid vastgesteld voor de Bufferwoningen in de Uitwerking van het Streekplan "Waterlands "wonen uit 2005

DOEL BUFFERWONINGEN:

- Versterken leefbaarheid van de dorpen en bouwen voor met name de eigen bewoners;
- Versterken draagkracht voorzieningenniveau van het dorp;
- Tegengaan leegloop van het dorp;
- Realiseren betaalbare woningen voor jongeren en starters;

Kort zullen wij u meenemen in de geschiedenis van het Bufferwoningenbeleid die wij in nauwe samenwerking met de Provincie samen hebben doorlopen:

1. In opdracht van de Provincie Noord-Holland en de Gemeente Edam-Volendam (voorheen gemeente Zeevang), is een Beeldkwaliteitsplan voor de Bufferwoningen opgesteld.
2. Na een zorgvuldige afweging van mogelijke bouwlocaties binnen de dorpen, zijn door de Provincie, in het Beeldkwaliteitsplan voor de kleine kernen specifieke locaties opgenomen voor kleinschalige woningbouwuitbreidingen met de minste aantasting van het landschap.

3. Dit Beeldkwaliteitsplan Zeevang (door Feddes I Olthof Landschapsarchitecten) is uitvoerig getoetst en voor akkoord gegeven door het Adviesorgaan Ruimtelijke Ontwikkelingen (ARO) van de Provincie, waarbij deze op 17 december 2013 is vastgesteld.
4. In het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan voor de bufferwoningen is onze locatie aangewezen als de uitbreidingslocatie voor een kleinschalig woningbouwplan voor het dorp Middellie.
5. In december 2015 hebben wij de anterieure overeenkomst getekend met de Gemeente om uitvoer te geven aan het Bufferwoningenbeleid.
6. Begin 2016 hebben wij het voorontwerp bestemmingsplan 'Bufferwoningen Middellie 2016' opgesteld. Hiervoor zijn alle benodigde onderzoeken, zoals bodem, archeologie, Flora en Fauna e.d. uitgevoerd.
7. Belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan is het aantonen van Nut en Noodzaak. In nauw overleg met de Provincie Noord-Holland is dit onderzoek zorgvuldig uitgevoerd door een extern adviesbureau. In februari 2016 heeft de Provincie Noord-Holland goedkeuring gegeven aan het onderzoek en daarmee vastgesteld dat Nut en Noodzaak en bouwen buiten de kern voldoende is aangetoond.
8. Dit wordt bevestigd door de informatieavond (juli 2017) die wij hebben gehouden in het 'kerkje' van Middellie, waarbij bewoners en geïnteresseerden meer informatie konden krijgen over de plannen. De opkomst was groot, waarbij specifiek opviel dat de hele jeugd uit Middellie aanwezig was en geïnteresseerd was in de betaalbare woningen.
9. Het Ontwerp Bestemmingsplan Bufferwoningen Middellie heeft vanaf 31 maart 2017 ter inzage gelegen.
10. Echter de provincie Noord-Holland heeft een zienswijze ingediend inzake de ligging van het plan binnen het weidevogelleefgebied en daarmee in strijd is met de PRV.

Zoals u zult begrijpen hebben wij vol ongeloof deze reactie van de Provincie mogen ontvangen. Deze negatieve en strenge houding van de Provincie kunnen wij ook niet plaatsen, omdat de Provincie vanaf het begin intensief betrokken is geweest en goedkeuring heeft gegeven aan het Bufferwoningenbeleid en het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan. Sindsdien zijn wij intensief bezig om onze zienswijze kenbaar te maken bij de Provincie en binnen het nieuwe provinciale beleid.

Nu valt in de nieuwe Omgevingsverordening NH 2020 onze locatie binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap. Wij zijn van mening dat deze begrenzing van het BPL, inzake onze locatie in Middellie, aangepast moet worden, waardoor woningbouw mogelijk is. Zeker gezien onze intensieve voorgeschiedenis, waarbij op initiatief van de Provincie zelf, woningbouwlocaties zijn aangewezen. U zult begrijpen dat wij op initiatief van de Provincie enorme kosten hebben gemaakt voor de verwerving van de gronden, plankosten en onderzoeken. Daarmee heeft de Provincie afspraken gemaakt en verwachtingen gewekt die nu opeens niet nageleefd worden.

Het bevreemd ons nog meer dat de begrenzing van het BPL voor locatie in Kwadijk (uw kenmerk: ZW-0250), welke ook valt onder het Bufferwoningenbeleid, opeens wel wordt aangepast waardoor woningbouw mogelijk is. Het kan toch niet zo zijn dat de Provincie haar afspraken niet nakomt en de ene locatie van het Bufferwoningenbeleid wel aanpast binnen de BPL en onze niet.

Kleinschalige woningbouw is noodzakelijk om het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van de dorpen te waarborgen. De plannen zijn beide zorgvuldig ingepast in het landschap, waarbij aantasting van de natuurlijke waarden minimaal is.

Kloosterhoff verzoekt u vriendelijk om nogmaals te kijken naar ons plan in Middellie en de begrenzing van het BPL aan te passen, zodat woningbouw in Middellie mogelijk is.

Het kan niet zo zijn dat het door de provincie opgestelde Bufferwoningen beleid met vergevorderde woningbouwplannen, na een jarenlang intensief proces met gemaakte kosten, afspraken, Anterieure overeenkomst, bestemmingsplan en verwachtingen opeens niet meer mogelijk gemaakt worden in de Omgevingsverordening NH 2020. Hiermee schend de Provincie de eerder gemaakte afspraken.

In afwachting van uw positieve reactie, verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

B.W.M.Ophoff

(06-51005614)

Kloosterhoff b.v.