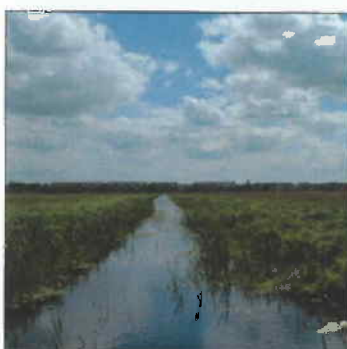
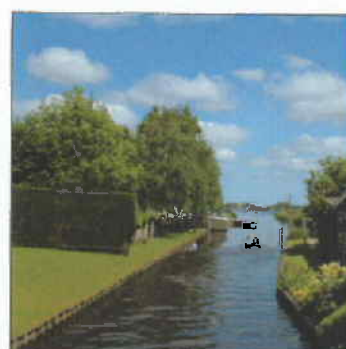


Integrale toets Waterlands wonen

Samenvatting



Integrale toets Waterlands wonen

Samenvatting

ABF strategie

Bureau Alle Hesper

telefoon
telefax

referentie	projectcode	status
HLM328-1/doea/028	Hlm328-2	definitief
projectleider	projectdirecteur	datum
drs. ing. P.T.W. Mulder	drs. D.J.F. Bel	8 februari 2005

autorisatie	naam	paraaf
goedgekeurd	drs. ing. P.T.W. Mulder	

Witteveen+Bos
van Twickelostraat 2
postbus 233
7400 AE Deventer
telefoon 0570 69 79 11
telefax 0570 69 73 44



Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd volgens ISO 9001 : 2000

© Witteveen+Bos
Niets uit dit bestek/drukwerk mag worden vervoelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs b.v., noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

INHOUDSOPGAVE	blz.
1. BOUWEN IN WATERLAND	1
1.1. Probleemstelling	1
1.2. De integrale toets als hulpmiddel bij de besluitvorming	1
2. LOCATIES VOOR WONEN	3
2.1. Potentiële woonlocaties in Waterland	3
2.2. Werkwijze integrale toets	6
3. GESCHIKTHEID LOCATIES VOOR WONINGBOUW	10
4. MODELLEN ALS BASIS VOOR PLANVORMING	13
4.1. Het wat en waarom van de onderzoeksmodellen	13
4.2. De modellen	14
5. BOUWSTENEN VOOR STRATEGISCHE KEUZEN	16
 laatste bladzijde	 19

1. BOUWEN IN WATERLAND

1.1. Probleemstelling

De provincie Noord-Holland werkt het streekplan Noord-Holland Zuid¹ nader uit voor het nieuwe woningbouwopgave voor de regio Waterland². De provincie doet dat in samenwerking met het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland en de gemeente Oostzaan.

In Waterland is al langere tijd een proces gaande waarbij de kleine kernen en het platteland hun vitaliteit aan het verliezen zijn. Het tot nu toe gevolgde defensieve beleid was het 'op slot zetten' van waardevolle landelijke gebieden met kleine kernen en het bundelen en concentreren van noodzakelijke ontwikkelingen in (minder waardevolle) gebieden bij grotere kernen. Uiteindelijk blijkt dit beleid geen behoud van kwaliteit op te leveren. In de 'bevroren gebieden' krijgt het landschap het karakter van een openluchtmuseum. Het ziet er mooi uit, maar de leefbaarheid gaat achteruit door gebrek aan vernieuwing en verjonging. Door de grootschaligheid en het hoge tempo van ontwikkeling in de 'concentratiegebieden', gaat bouwen daar per definitie ten koste van de landelijkheid. Bovendien vinden in alle gebieden toch 'sluipenderwijs' allerlei kleine ontwikkelingen plaats die, omdat het beleid zich alleen op aantallen en functies richtte, niet ruimtelijk worden gestuurd vanuit een groter perspectief. Samenhangende gebieden drijven steeds verder uit elkaar en de landschappelijke eenheid gaat verloren.

Het paradoxale is dat landschappen die hun verschillende identiteiten juist bij uitstek danken aan hun oorspronkelijke bebouwing, nu door de nieuwe bebouwing uiteen vallen en vervlakken. De conclusie is dan ook dat behoud van landschappelijke identiteit niet afhankelijk is van het feit *of* er gebouwd wordt, maar *waar* en in *welke vorm* er wordt gebouwd.

De regionale bouwopgave voor Waterland voor de periode 2000-2020 bedraagt volgens het streekplan Noord-Holland Zuid 6.000 woningen. Die zouden als volgt moeten worden verdeeld over de betreffende regio:

- voor 50 % op verdichtingslocaties via intensiveren, combineren en transformeren (ICT);
- voor 50 % op uitleglocaties buiten de rode contour. De woningbouwtaakstelling in de uitleggebieden bedraagt daarmee 3.000 woningen, waarvan er 1.050 gebouwd worden op de locatie Zuidpolder in de gemeente Edam-Volendam en 1.950 op overige uitleglocaties.

1.2. De integrale toets als hulpmiddel bij de besluitvorming

De integrale toets geeft inzicht in de voor- en nadelen en effecten van bouwlocaties voor 1.950 woningen buiten de rode contouren (hierna uitleglocaties). Nieuwbouw op deze uitleglocaties moet bijdragen aan:

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

De toets kent op hoofdlijnen drie activiteiten:

1. het vastleggen van strategische informatie over de onderzoekslocaties. Met name de criteria voor de bepaling van vitaliteit, leefbaarheid, landschap, cultuurhistorie en natuur;
2. het zoeken naar geschikte combinaties van locaties voor het bouwen van 1.950 woningen vanuit verschillende invalshoeken;
3. het toetsen van alternatieve combinaties op milieueffecten, sociaal-culturele aspecten en economische aspecten.

De Cultuurhistorische Verkenning, Regiovisie en deze Integrale toets vormen samen het basismateriaal voor de streekplanuitwerking 'Wonen in Waterland'. De integrale toets heeft een strategisch karakter.

¹ Vastgesteld op 17 februari 2003.

² De regio Waterland omvat de gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang.

De Cultuurhistorische Verkenning, Regiovisie en deze Integrale toets vormen samen het basismateriaal voor de streekplanuitwerking 'Wonen in Waterland'. De integrale toets heeft een strategisch karakter. Het is een onafhankelijk, objectieve toets die moet bijdragen aan een zorgvuldig en afgewogen besluit over de nieuwe uitleglocaties.

2. LOCATIES VOOR WONEN

2.1. Potentiële woonlocaties in Waterland

De woningbouwopgave voor Waterland moet nader worden geformuleerd in een uitwerking van het streekplan Noord-Holland Zuid. De uitwerking heeft betrekking op zowel locaties binnen als buiten bestaand stedelijk gebied. De integrale toets heeft echter alleen betrekking op woningbouwlocaties buiten de bestaande rode contour. Binnenstedelijke locaties vallen er dus buiten.

Vanuit diverse hoeken zijn mogelijke woonlocaties in Waterland aangedragen voor het bouwen van 1.950 woningen buiten de bestaande rode contour. Het betreft de drie zoeklocaties uit het streekplan Noord-Holland Zuid. Daarnaast zijn door de regio mogelijk bouwlocaties naar voren gebracht. Dit is door de regio verwoord in de Regiovisie Waterland. Tenslotte is in opdracht van de provincie onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor gespreid bouwen, waarbij de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van Waterland het uitgangspunt vormen. Het resultaat hiervan is het rapport 'Bouwen voor Waterland – 2020', een Cultuurhistorische Verkenning. Afbeelding 2.1 geeft een overzicht van de locaties. Daarnaast volgt hieronder een toelichting op de diverse mogelijke locaties.

De mogelijke locaties worden in de Integrale toets beoordeeld op hun effecten op de omgeving. De locaties met hun kenmerken en effecten vormen bouwstenen voor de besluitvorming over de nieuwe woningbouwlocaties in Waterland. Dit moet uiteindelijk resulteren in een uitwerking van het streekplan.

locaties uit het Streekplan Noord-Holland Zuid

De woningbouwtaakstelling voor Waterland moet worden uitgewerkt. Hiervoor zijn in het streekplan drie zoeklocaties in Waterland aangewezen en mag voor het overige gespreid worden gebouwd. De drie zoeklocaties zijn:

1. Purmer Zuid in gemeente Purmerend;
2. Lange Weeren in gemeente Edam-Volendam;
3. Zuidoostbeemster in de gemeente Beemster.

Gedeputeerde Staten hebben afgesproken bij de uitwerking van het streekplan en de woningbouwtaakstelling, in elk geval deze drie zoeklocaties uit het streekplan te betrekken. Daarbij staan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit voorop, met inachtneming van de grote landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarde. Daarnaast geldt voor alle locaties dat rekening moet worden gehouden met de mogelijke gevolgen voor het watersysteem en de ligging van bodembeschermingsgebieden.

locaties uit de Regiovisie Waterland

De Waterlandse gemeenten willen de aantrekkelijkheid van het woonmilieu en de leefbaarheid in de kernen versterken. Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW) kiest daartoe voor *selectieve concentratie* van nieuwbouw in een beperkt aantal hoofdkernen van kleinere gemeenten. In de Regiovisie uit 2000 hebben de gemeenten acht locaties aangegeven waar woningbouwcapaciteit in de regio Waterland tot 2010 aanwezig is. Hierbij is uitgegaan van:

- de bestaande woningbouw;
- de uitbreidingsmogelijkheden binnen landschappelijke grenzen;
- een aantal kernen met kleine locaties, waar tot goede stedenbouwkundige afronding kan worden gekomen;
- een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij de noodzakelijke uitbreidingen, onder meer door het vergroten van contrasten tussen bebouwd en open gebied.

De acht locaties uit de Regiovisie (de zogenoemde ISW-locaties), waar bestaande nieuwbouwwijken bij de wat grotere kernen verder kunnen uitbreiden (Afbeelding 2.1.), zijn in de integrale toets betrokken.

cultuurhistorische Verkenning 'Bouwen voor Waterland 2020'

De regio Waterland is, cultuurhistorisch gezien, een waardevol gebied. Om voor een dergelijk landschap tot een verantwoorde keuze te komen voor nieuwe bouwlocaties, is de Cultuurhistorische Verkenning (CHV) uitgevoerd. De Cultuurhistorische Verkenning geeft een alternatieve invulling van het woningbouwprogramma voor de regio Waterland. De volgende aspecten zijn daarbij onderzocht:

- mogelijke bouwlocaties in de regio Waterland;
- acceptabele aantallen woningen;
- gewenste wijze van bebouwing (groeistrategieën per kern met daaraan gekoppeld kwaliteitseisen).

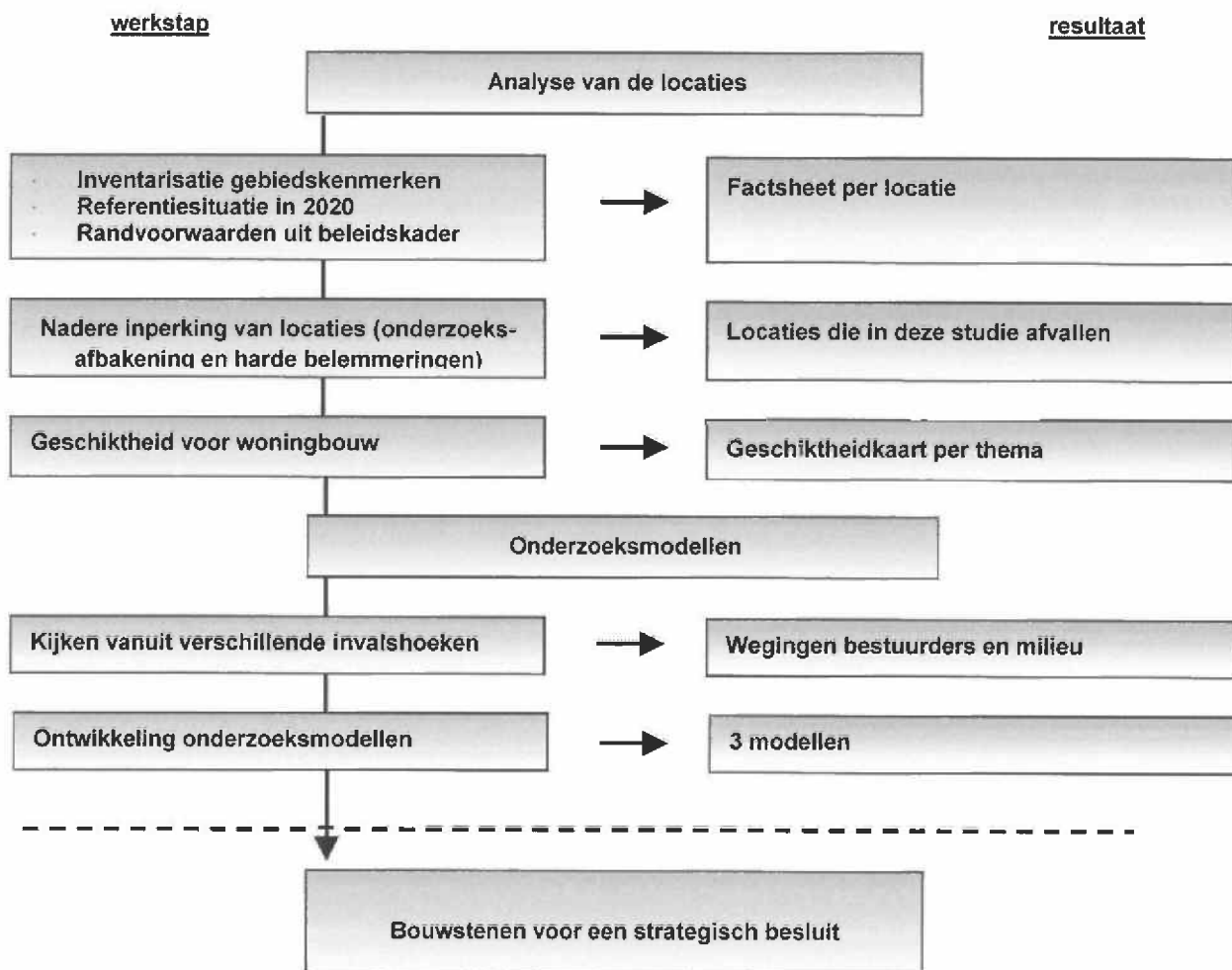
Bij de keuze van zogenoemde CHV-locaties is de Belvédèrestrategie het uitgangspunt: behoud door ontwikkeling. De CHV schetst, met inachtneming van de grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde, een antwoord op de hedendaagse woningvraag. De CHV kent overlap met de drie zoeklocaties uit het streekplan en deels de locaties uit de Regiovisie Waterland³ (Afbeelding 2.1.).

³ In geval van overlap is de betreffende locatie zowel als CHV en als ISW-locatie in deze Integrale toets separaat meegenomen en beoordeeld.

2.2. Werkwijze integrale toets

De voor deze integrale toets gevolgde werkwijze is schematisch weergegeven in onderstaande afbeelding. De werkwijze is vervolgens toegelicht.

Afbeelding 2.2. Werkwijze integrale toets



thema's

De locaties zijn geanalyseerd aan de hand van de volgende thema's:

- vitaliteit en voorzieningen;
- verkeer en infrastructuur;
- natuur;
- landschap, cultuurhistorie en archeologie;
- water;
- woonmilieu (geluid, lucht, externe veiligheid);
- ruimtelijk-economische effecten;
- kosten en investeringen.

gebiedskenmerken

Voor iedere locatie zijn de gebiedskenmerken en de aanwezige waarden geïnventariseerd. Ook is gekeken welke randvoorwaarden er al vanuit het bestaande beleid worden gegeven aan woningbouw in Waterland. De belangrijkste gegevens zijn in beknopte vorm gerapporteerd in zogenoemde factsheets per locatie [zie Bijlagenrapport]. De factsheets fungeren daarmee als een handzaam overzicht van de belangrijkste kentallen en aandachtspunten per locatie.

referentiesituatie

Als referentiesituatie is de toekomstige situatie in 2020 in Waterland aangehouden, maar dan zonder de bouw van de 1.950 woningen in uitleglocaties. In de referentiesituatie is de ICT-opgave (woningbouw in bestaand stedelijk gebied) opgenomen.

onderzoeksafbakening en nadere begrenzing locaties

Er wordt gezocht naar bouwlocaties buiten de bestaande rode contouren (uitleglocaties). Daarom zijn delen van bouwlocaties die binnen de rode contouren van het streekplan vallen, buiten beschouwing van deze integrale toets gelaten (onderzoeksbeperking).

Een aantal locaties is nader begrensd, op basis van harde belemmeringen die de mogelijkheden voor woningbouw ter plaatse sterk beperken, te weten:

- beperkingen vanuit het streekplan, met name de vrijwaringszone Markermeer;
- praktische beperkingen, zoals bestaande bebouwing en bestaande wegen;
- externe veiligheidscontouren en –beperkingen rond LPG-tankstations, hoogspanningsleidingen en gasleidingen;
- beschermingsformules voor belangrijke natuurwaarden en -gebieden.

De harde belemmeringen geven aan dat er voor enkele locaties nadrukkelijk sterk beperkende factoren zijn voor woningbouw. In hoofdlijnen betekent dit dat een aantal locaties⁴ in de zuidwest en zuidoost hoek van het studiegebied voor deze studie afvallen. Woningbouw is daar niet altijd onmogelijk, maar vereist aanvullend lokaal onderzoek (deze toets is op strategisch niveau) en is een kwestie van maatwerk. Afbeelding 2.3. geeft een overzicht van de onderzoeksbeperkingen en harde belemmeringen.

geschiktheden voor woningbouw

Vervolgens is voor iedere locatie per thema de geschiktheid van die locatie voor woningbouw in beeld gebracht (H3). De resultaten van deze beoordeling op geschiktheid zijn in een geschiktheidkaart per thema vastgelegd (zie Bijlagenrapport).

modellen en een meest milieuvriendelijke alternatief

De analyse van de locaties is het vertrekpunt voor de formulering van modellen en een meest milieuvriendelijke alternatief. Dit is in twee fasen opgepakt. Ten eerste zijn onderzoeksmodellen ontwikkeld op basis van twee verschillende invalshoeken: economie en milieu (H4). De invalshoeken leiden tot drie modellen:

- het economische model met Purmer;
- het economische model zonder Purmer;
- het meest milieuvriendelijke model.

Twee van deze modellen bevatten meer dan de benodigde 1.950 woningen. Daarom is in de tweede fase vanuit milieuperspectief onderzocht hoe de taakstelling van 1.950 kan worden ingevuld. Dit betreft het zogenoemde meest milieuvriendelijk alternatief (MMA). Het MMA bestaat uit de beste locaties van het meest milieuvriendelijke model (zie Bijlagenrapport).

⁴ Het betreft de locaties Den Ijp, Landsmeer, Purmerland, De Haal, De Heul, Oostzaan, Overleek, Uitdam, Watergang, Zuiderwoude, Oost Knollendam, Wormer en de Schaalsmeerpolder. Hemmeland is afgefallen, omdat deze locatie geheel binnen de rode contour ligt.

bouwstenen voor een strategisch besluit

De Cultuurhistorische Verkenning, Regiovisie en deze integrale toets vormen samen het basismateriaal voor de streekplanuitwerking 'Wonen in Waterland'. De integrale toets heeft een strategisch karakter. Het is een onafhankelijk, objectieve toets die moet bijdragen aan een zorgvuldig en afgewogen besluit over de nieuwe uitleglocaties. In deze integrale toets worden uiteraard geen (politieke) keuzes gemaakt, voor bijvoorbeeld spreiding of concentratie van woningbouw of strategie van bouwen. Bij de uiteindelijke besluitvorming over de streekplanuitwerking spelen vele aspecten, dimensies en invalshoeken een rol. De integrale toets geeft een aantal van deze aspecten, dimensies en invalshoeken weer op strategisch niveau en vormen daarmee bouwstenen voor de besluitvorming.

3. GESCHIKTHEID LOCATIES VOOR WONINGBOUW

geschiktheden van de locaties voor woningbouw

Voor iedere locatie is in deze integrale toets onderzoek gedaan naar de relatieve geschiktheid voor woningbouw. Relatief wil in dit geval zeggen dat locaties onderling zijn vergeleken op hun geschiktheid voor woningbouw. Hierbij zijn de volgende thema's beschouwd:

- vitaliteit en voorzieningen;
- verkeer en infrastructuur;
- natuur;
- landschap, cultuurhistorie en archeologie;
- water;
- woonmilieu (geluid, lucht, externe veiligheid);
- ruimtelijk-economische effecten;
- kosten en investeringen.

De relatieve geschiktheid voor woningbouw is per thema weergegeven in zogenoemde geschiktheidskaarten (zie Bijlagenrapport). Qua geschiktheid is onderscheid gemaakt in vijf klassen:

1. minst geschikt;
2. minder geschikt;
3. mogelijk geschikt;
4. geschikt;
5. meest geschikt.

De geschiktheid van de locaties geldt ten opzichte van elkaar (relatief). Als een locatie 'minst geschikt' is, betekent dat niet dat er niet zou kunnen worden gebouwd op die locatie (daar is via de harde belemmeringen al rekening mee gehouden), maar dat de locatie ten opzichte van de overige locaties het minst geschikt is voor woningbouw. Voor de 'meest geschikte' locaties geldt dan het omgekeerde; die komen ten opzichte van de andere locaties het meest in aanmerking.

overzicht geschiktheden

Tabel 3.1. geeft per locatie een overzicht van de relatieve geschiktheid per thema. De overzichtstabel geeft op twee manieren inzicht:

- horizontaal: per locatie wordt snel duidelijk op welke thema's goed wordt gescoord (voordelen) en op welke thema's minder (nadelen);
- verticaal: per thema wordt snel inzichtelijk of er veel of weinig onderscheid is binnen dat thema en welke locaties goed scoren op een thema en welke minder goed.

vitaliteit en voorzieningen

Nieuwbouw in Waterland moet een belangrijke bijdrage leveren aan behoud/herstel van de vitaliteit en het voorzieningenniveau van het platteland in deze regio. De toets geeft een genuanceerd beeld over de bijdrage die de ISW- en CHV-locaties kunnen leveren aan de vitaliteit en voorzieningen. Zeker geldt dit voor wat betreft de bestaande winkels voor dagelijks aanbod, postkantoren, basisscholen, artsen en fysiotherapeuten, openbaar vervoer in de kernen en het bouwen voor de eigen aanwas. Nieuwbouw in kernen draagt in principe bij aan de vitaliteit en het voorzieningenniveau. Het effect van meer woningen in een kern of locatie op de sociale voorzieningen, is in deze studie buiten beschouwing gelaten, omdat het nauwelijks meetbaar is.

Op de afzonderlijke voorzieningen kan in de kernen de nodige winst worden gehaald. Hierbij levert een gespreid model meer winst op dan een geconcentreerd model. Over het geheel blijkt dat bij het volledig realiseren van de ICT-opgave de bijdrage van CHV en ISW beperkt is. Het draagvlak voor voorzieningen is sterk afhankelijk van de woningvoorraad per kern. Deze woningvoorraad per kern kan via diverse strategieën worden gerealiseerd: ICT, ISW of CHV. De integrale toets biedt voor de afzonderlijke voorzieningen een aantal belangrijke drempelwaarden (zie het Bijlagenrapport).

Ten aanzien van de uiteindelijke besluitvorming voor de streekplanuitwerking is het van belang om per kern een zodanige toename van de woningvoorraad te kiezen dat:

- er draagvlak voor voorzieningen ontstaat;
- er woonruimte vrijkomt voor de eigen aanwas;
- de sociale cohesie van de kern behouden blijft (een gefaseerde toename van de woningvoorraad tussen 10 en 20 % per kern is naar verwachting optimaal).

Tabel 3.1. Overzicht beoordeling locaties per thema

Kern	Vitaliteit en voorzieningen	Verkeer en vervoer	Natuur	Landschap Cultuurhistorie	Water	Woon- en leefmilieu	Ruimtelijke economie	Kosten Investerings
CHV-locatie								
Klaterbuurt	1	4	5	3	5	5	3	5
Middenbeemster	2	3	3	4	5	5	3	5
Noordbeemster	1	3	3	5	5	5	3	5
Westbeemster	2	3	3	3	5	5	3	5
Zuidoostbeemster	2	4	5	5	5	1	1	5
Beemsterlinten	2	3	5	5	5	3	3	5
Oostbeemster	1	3	5	5	5	3	3	5
Volendam	1	3	1	4	5	5	5	5
Purmer (Edam-Volendam)	1	4	3	4	5	6	3	5
IJpendam West	2	4	3	2	5	1	5	5
Purmer Zuid	2	4	5	4	5	5	3	5
Broek in Waterland	1	5	1	4	1	1	5	5
IJpendam	2	5	1	4	1	1	5	5
Purmer (Waterland)	1	5	1	4	5	5	3	5
Marken	2	4	1	3	5	5	5	4
Jisp	1	3	1	4	1	5	5	4
Neck	1	4	3	3	5	1	3	5
Wijdewormer linten	1	4	3	4	5	1	2	5
Beets	3	3	3	4	5	1	4	5
Hobrede	1	2	1	4	1	5	4	4
Kwadijk	1	2	1	4	1	3	4	5
Oosthuizen	2	3	3	3	5	3	4	5
IJde	1	4	1	4	1	1	4	5
Middelie Noord	2	3	1	4	1	5	4	5
Middelie Zuid	2	3	1	4	1	5	4	5
Klem	1	4	1	4	1	1	4	5
ISW-locatie								
De Lange Weeren	1	3	1	1	1	3	5	5
Purmerland	1	3	1	2	1	1	5	5
IJpendam Noord	2	5	3	2	1	1	5	5
Watering IV	2	3	3	2	5	5	4	5
West Beemster	2	4	5	2	5	5	2	5
Marken-Noord	2	4	1	1	5	5	5	5
Zuidoostbeemster	1	4	3	4	5	1	1	5
Midden Beemster	1	3	3	3	5	5	3	5

legenda

5 meest geschikt 4 geschikt 3 mogelijk 2 minder geschikt 1 minst geschikt

conclusies

Een nadere analyse van de relatieve geschiktheden per locaties leidt tot de volgende inzichten en conclusies:

- het thema verkeer laat over het algemeen een positief beeld zien. Enkele locaties (Hobrede en Kwadijk) scoren minder goed door een beperkte bereikbaarheid, met name per openbaar vervoer;
- het thema natuur geeft een sterk gedifferentieerd maar overwegend negatief beeld: de droogmakerij Beemster is relatief het geschiktst ten opzichte van de droogmakerijen Purmer en Wijdewormer, waar vooral de aanwezigheid van broedende weidevogels voor beperkingen zorgt. De veenweidegebieden kennen een diversiteit aan hoge natuurwaarden, die de locaties aldaar relatief het minst geschikt maken. Vanuit het thema natuur zijn kansen aanwezig met rood voor groen: met opbrengsten uit woningbouw kunnen eventueel (compenserende) versterkingen voor de natuur worden gerealiseerd;

- de ISW-locaties zijn over het algemeen minder geschikt vanuit het thema landschap en cultuurhistorie dan de meeste CHV-locaties;
- voor het thema water zijn de droogmakerijen over het algemeen meer geschikt dan de locaties in veenweidegebieden. Voor het thema ruimtelijk-economische effecten (landbouw) is dit net andersom: hier zijn de droogmakerijen over het algemeen minder geschikt dan de locaties in veenweidegebieden. Vanuit het thema water zijn kansen aanwezig met rood voor blauw: met opbrengsten uit woningbouw kunnen eventueel waterknelpunten op andere plekken in de waterstaatkundige eenheid aangepakt worden;
- het thema woon- en leefmilieu laat zien dat beperkingen vooral gelden voor locaties in de nabijheid van de A7, de provinciale wegen en de spoorlijn, of voor locaties in stiltegebieden. Voor deze locaties zal woningbouw derhalve tot maatregelen kunnen leiden (bijvoorbeeld ontheffingen of mitigerende maatregelen voor geluid);
- vanuit het oogpunt van financiële haalbaarheid (thema kosten en investeringen) zijn vrijwel alle locaties beoordeeld als meest geschikt of geschikt om te ontwikkelen (weinig onderscheid).

synergie en tegenstellingen tussen thema's

De thema's water en natuur vertonen de nodige synergie. Voor zowel water als natuur zijn de droogmakerijen geschikter voor woningbouw dan de veenweidegebieden. Dit is in contrast met het thema ruimtelijke economie, waar de veenweidegebieden meer geschikt zijn dan de droogmakerijen.

4. MODELLEN ALS BASIS VOOR PLANVORMING

4.1. Het wat en waarom van de onderzoeksmodellen

Op basis van twee verschillende invalshoeken (economie en milieu) en de geschiktheden van iedere locatie voor de verschillende thema's zijn zogenoemde onderzoeksmodellen (kortweg: modellen) geformuleerd: het economische model en het meest milieuvriendelijke model. Met behulp van deze onderzoeksmodellen is geanalyseerd welke locaties en hoeveelheden woningen het meest geschikt zijn vanuit de twee betreffende invalshoeken. De onderzoeksmodellen:

- geven een rangorde van mogelijke locaties en aantallen woningen die vanuit een milieu- en een economisch perspectief de taakstelling van 1.950 woningen halen of ruim overschrijden (robuust naar de toekomst);
- geven inzicht in de wijze waarop bepaalde accenten (gewichten) doorwerken in de rangorde van locaties;
- bieden ruime mogelijkheden voor de bestuurders van gemeenten en provincie om daarbinnen naar gewenste locaties te zoeken ('shoppen'). Daarbij komen sommige locaties bij beide invalshoeken als beste naar voren, maar zijn er ook tegenstellingen.

De modellen bieden dan ook een goede basis voor de besluitvorming de streekplanuitwerking en vormen daarmee het middelpunt van de integrale toets.

Voor de Integrale toets zijn drie onderzoeksmodellen geformuleerd:

1. een economische model inclusief locaties in de Purmer;
2. een economische model zonder locaties in de Purmer;
3. het meest milieuvriendelijke model.

economisch model met en zonder Purmer

Een economisch model zonder locaties in de Purmer is opgenomen, omdat:

- de droogmakerij de Purmer als geheel een andere schaalgrootte heeft dan de overige locaties;
- afgezien van Purmer Zuid er nog geen concrete beleidsplannen zijn op provinciaal of gemeentelijk niveau om in de Purmer te gaan bouwen;
- het grootschalig bouwen in de Purmer thans nog weinig draagvlak kent bij provincie en gemeenten;
- grootschalig bouwen geen onderwerp van deze studie is gelet op de woningbouwopgave in het streekplan Noord-Holland Zuid voor de regio Waterland.

Het economisch model zonder Purmer geeft inzicht in de beste locaties vanuit een economisch perspectief als de Purmer als bouwlocatie buiten beschouwing wordt gelaten.

robuust naar de toekomst

De integrale toets heeft betrekking op het vinden van de locaties voor deze 1.950 woningen op uitleglocaties tot 2020 en het geven van inzicht in de voor- en nadelen van deze locaties. Echter, ook na 2020 zal er behoefte aan woningbouw blijven in de regio Waterland. Daarom is in de integrale toets ook een doorkijk gegeven na 2020. Kortom, bieden de modellen voldoende mogelijkheden om ook na 2020 aanvullend woningen te bouwen. Deze doorkijk is uitgedrukt met de term 'robuust' (naar de toekomst).

perspectief voor economie en milieu

De locaties zijn vanuit een economisch perspectief en een milieuperspectief met elkaar vergeleken op basis van de geschiktheden. Beide perspectieven vertalen zich in twee gewichtensets, waarmee het belang van een thema wordt uitgedrukt (Tabel 4.1.).

De gewichtenset voor het economische model is onderling bepaald door de bestuurders van gemeenten, ISW en provincie. De invalshoek milieu kent zijn oorsprong in de reguliere werkwijze bij milieueffectrapportage, waarbij het wettelijk verplicht is een alternatief of model te ontwikkelen dat het meest milieuvriendelijk is. In dit specifieke geval gaat het er dus om in beeld te brengen welke locaties voor woningbouw in Waterland milieukundig gezien het beste zijn. Bij de invalshoek milieu is dan ook enkel gewicht toegekend aan milieuthema's.

Tabel 4.1. Gewichtensets invalshoeken economie en milieu

thema	invalshoek economie	invalshoek milieu
vitaliteit en voorzieningen	8	0
verkeer en infrastructuur	14	6
natuur	14	40
landschap en cultuurhistorie	8	40
bodem en water	8	6
woon- en leefmilieu	0	8
ruimtelijke economie	8	0
kosten en investeringen	40	0
totaal	100	100

4.2. De modellen

Als aan de thema's vanuit een economische- of een milieu-invalshoek gewichten wordt toegekend, leidt dit tot een relatieve rangorde van locaties (Tabel 4.2.). Hieruit blijkt dat er een beperkt aantal locaties is dat de voorkeur geniet vanuit beide modellen/invalshoeken. Zowel het economische met Purmer als het meest milieuvriendelijke modellen zijn robuust, omdat ze de nodige ruimte bieden als er in de toekomst meer dan 1.950 woningen moeten worden gebouwd (toekomstwaarde). Het economisch model met Purmer is iets robuuster dan het meest milieuvriendelijke model. Het economische model zonder Purmer is niet robuust, maar voldoet wel aan de opgave.

Tabel 4.2. De locaties van de modellen

economisch model met Purmer	economische model zonder Purmer	meest milieuvriendelijke model
Zuidoostbeemster (CHV)	Zuidoostbeemster (CHV)	Zuidoostbeemster (CHV)
Beemsterlinten	Beemsterlinten	Beemsterlinten
Oostbeemster	Oostbeemster	Oostbeemster
Middenbeemster (CHV)	Middenbeemster (CHV)	Middenbeemster (CHV)
Noordbeemster	Noordbeemster	Noordbeemster
Purmer Zuid		Purmer Zuid
Purmer (Edam-Volendam)		Purmer (Edam-Volendam)
Purmer (Waterland)		Purmer (Waterland)
Klaterbuurt	Klaterbuurt	
Middenbeemster (ISW)	Middenbeemster (ISW)	
Westbeemster (ISW en CHV)	Westbeemster (ISW en CHV)	
Zuidoostbeemster (ISW en CHV)	Zuidoostbeemster (ISW en CHV)	
Ijpendam West	Ijpendam West	
Broek in Waterland	Broek in Waterland	
Wijdewormer linten	Wijdewormer linten	
Oosthuizen	Oosthuizen	
Ijpendam Noord	Ijpendam Noord	
Marken Noord	Marken Noord	
circa 5.000	circa 2.000	circa 4.000

Conclusies:

- het economisch model met Purmer en het meest milieuvriendelijke model zijn robuust en laten nog veel keuzemogelijkheden in locaties over;
- het economische model zonder Purmer is niet robuust, maar voldoet wel aan de opgave;
- er is een beperkt aantal locaties dat de voorkeur geniet vanuit beide modellen/invalshoeken:
 - het economische model met en zonder Purmer en het meest milieuvriendelijke model wijzen Zuidoostbeemster (CHV), Beemsterlinten, Oostbeemster, Middenbeemster (CHV) en Noordbeemster als beste aan;
 - In het economische model met Purmer en het meest milieuvriendelijke model scoren de locaties in de Purmer (Edam/Volendam, Purmer Zuid en Waterland) goed;
 - de 'voorkeurslocaties' uit beide modellen zich met name concentreren in de droogmakerijen Purmer en Beemster.

5. BOUWSTENEN VOOR STRATEGISCHE KEUZEN

De integrale toets geeft inzicht in de voor- en nadelen en effecten van bouwlocaties voor 1.950 woningen buiten de rode contouren (hierna uitleglocaties). De basis vormen ongeveer vijftig potentiële locaties afkomstig uit het Streekplan Noord-Holland Zuid, de Regiovisie Waterland en de Cultuurhistorische Verkenning 'Bouwen voor Waterland 2020'. De locaties overlappen elkaar overigens deels.

De Cultuurhistorische Verkenning, Regiovisie en deze integrale toets vormen samen het basismateriaal voor de streekplanuitwerking 'Wonen in Waterland'. De integrale toets heeft een strategisch karakter. In deze integrale toets worden geen (politieke) keuzes gemaakt, inzake bijvoorbeeld spreiding of concentratie van woningbouw of strategie van bouwen.

Bij de uiteindelijke besluitvorming over de streekplanuitwerking spelen vele aspecten, dimensies en invalshoeken een rol. De integrale toets geeft een aantal van deze aspecten, dimensies en invalshoeken weer op strategisch niveau en vormen daarmee bouwstenen voor de besluitvorming.

gewenste combinaties van locaties en overlap

Niet alle locaties zijn met elkaar te combineren. Soms is het fysiek onmogelijk vanwege overlap in enkele ISW- en CHV-locaties. Ook zijn er combinaties van locaties die vanuit verschillende redenen juist wel de voorkeur hebben om in samenhang te worden ontwikkeld (Tabel 5.1.). Gecombineerde ontwikkeling van deze gewenste combinaties van locaties levert een meerwaarde op voor Waterland. Onderstaand tabel geeft geen oordeel over de realiseerbaarheid van bepaalde locaties. Uit het oogpunt van natuurbescherming kan het bijvoorbeeld moeilijk zijn om bepaalde locaties te ontwikkelen.

Tabel 5.1. Gewenste combinaties van locaties en overlap

gewenst	- de combinatie van de locaties in de Purmer (Edam-Volendam, Purmer-Zuid, en Waterland) met IJpendam levert naar verwachting draagvlak op voor openbaar vervoer; - de drie CHV-locaties in de Purmer (Edam-Volendam, Purmer-Zuid en Waterland) dienen in samenhang met elkaar te worden bekeken, gezien de fysieke en landschappelijke verbondenheid; - Den IJp en Landsmeer vormen samen één lint; - De Heul, De Haal en Oostzaan vormen samen één lint; - Jisp en Wormer vormen samen één lint (samenhang); - de Wijdewormer linten dienen zich in samenhang te ontwikkelen; - Kwadijk, Middelie Noord- en Zuid, Hobrede en Oosthuizen moeten als eenheid worden bekeken. De langzame ontwikkelstrategie geldt voor landsdorpen als totaal; - IJp en Klem betreffen beide nieuwe locaties die het beste in onderlinge samenhang kunnen worden ontwikkeld; - Westbeemster en Beemsterlinten, omdat Westbeemster in het patroon van het lint (CHV) valt (landschappelijke eenheid);
overlap	- de Lange Weeren (ISW) en Volendam (CHV); - Watering IV (ISW) en Oosthuizen (CHV); - Westbeemster als ISW- of als CHV-locatie; - Zuidoostbeemster als ISW- of als CHV-locatie; - Middenbeemster als ISW- of als CHV-locatie.

droogmakerijen versus veenweidegebieden

Waterland kent een duidelijk onderscheid tussen oorspronkelijke veenweidegebieden en ingepolderd land (droogmakerijen). De kenmerken van beide landschappelijke eenheden leveren verschillen op voor de geschiktheid voor woningbouw. De integrale toets geeft een duidelijk onderscheid aan tussen bouwen in de droogmakerijen in Waterland en in de veenweidegebieden op de volgende thema's:

- thema water: de droogmakerijen zijn voor woningbouw meer geschikt dan de veenweidegebieden;
- thema natuur: de droogmakerijen zijn over het algemeen meer geschikt voor woningbouw dan de veenweidegebieden. Met name de locaties in de droogmakerij de Beemster zijn geschikt vanuit natuurspectief;
- thema ruimtelijke economie: de droogmakerijen zijn over het algemeen minder geschikt vanuit landbouwperspectief dan de veenweidegebieden.

mitigatie en compensatie

Bij het bouwen van woningen in de uitleggebieden in Waterland zullen er effecten optreden. Bepaalde effecten zijn beter te mitigeren (verzachten⁵) of te compenseren dan andere effecten. Voor de thema's vitaliteit en voorzieningen is mitigatie of compensatie zelfs helemaal niet aan de orde. De effecten op thema's als verkeer en infrastructuur, water(huishouding), woon- en leefmilieu en ruimtelijke economie (landbouw) kunnen over het algemeen met aanvullende maatregelen, investeringen en slimme inpassing worden ondervangen. Door in te spelen op vrijkomende percelen bijvoorbeeld kan worden voorkomen dat agrariërs van hun land afmoeten of kunnen milieubelastende activiteiten worden gesaneerd (o.a. geurcontouren veehouderijen).

De natuurwetgeving stelt stringente eisen aan bouwen in Waterland. Dat levert soms sterke beperkingen op voor woningbouw maar kan ook leiden tot verplichte mitigatie of compensatie.

Waterland biedt groot potentieel voor woningbouw

Uit de integrale toets blijkt dat Waterland nog een groot potentieel heeft aan mogelijke locaties voor woningbouw. Naast de bouw mogelijkheden vanuit ICT, zijn er ongeveer vijftig mogelijke locaties voor het bouwen van woningen op uitleglocaties (zoeklocaties streekplan, ISW en CHV). Niet alle locaties echter zijn (volledig) te realiseren vanwege harde belemmeringen (zie hiervoor).

Vanuit economisch en milieuperspectieven zijn drie onderzoeksmodellen geformuleerd. Uitgaande van de beste locaties per model, blijken het economisch model met Purmer (circa 5.000 woningen) en het meest milieuvriendelijk model (circa 4.000 woningen) voldoende mogelijkheden te bieden voor woningbouw voor nu (1.950 woningen) en in de toekomst (robuustheid). Het economische model zonder Purmer is niet robuust (circa 2.000 woningen), maar voldoet wel aan de opgave.

Het economische- en meest milieuvriendelijke model bevatten beide de volgende locaties:

- Zuidoostbeemster (CHV);
- Beemsterlinten;
- Oostbeemster;
- Middenbeemster (CHV);
- Noordbeemster;
- alle locaties in de Purmer (Zuid, Edam/Volendam en Waterland).

Deze locaties komen vanuit beide invalshoeken/modellen als meest geschikt naar voren. Het zijn allemaal CHV-locaties, waar in totaal circa 2.800 woningen kunnen worden gebouwd. Ook de locaties Klaterbuurt (CHV), Zuidoostbeemster (ISW) en Westbeemster (ISW) komen in beide modellen goed naar voren.

Purmer

De locaties in de Purmer (Zuid, Waterland en Edam-Volendam) bieden gezamenlijk een groot potentieel qua aantal mogelijke nieuwe woningen. Op deze locaties kunnen op CHV-wijze maximaal 3.300 woningen worden gebouwd. Na het toepassen van de harde belemmeringen resteren hier circa 2.900 woningen.

De Purmer Zuid is in het streekplan aangewezen als zoekgebied voor woningbouw. Het overige deel van de Purmer is niet benoemd of positief bestemd als potentieel gebied voor woningbouw. In de Cultuurhistorisch Verkenning is een onderzoek gedaan naar een mogelijke landschappelijk en cultuurhistorisch ingepaste invulling van de gehele Purmer met woningen.

De gehele Purmer is qua schaal en mogelijk aantal woningen van een andere orde dan de overige locaties en dient in onderlinge samenhang te worden bekeken. De Purmer overtreft de taakstelling van 1.950 woningen in uitleglocaties ruim en is robuust naar de toekomst.

het meest milieuvriendelijke alternatief

Voor deze toets is de ontwikkeling van een meest milieu vriendelijk alternatief (MMA) vereist. Het MMA is het alternatief met de minste nadelen voor het milieu. De uiteindelijke keuze van locaties, aantallen woningen en de bouwvormen worden bepaald door de betrokken overheden. Het MMA vormt echter de invulling van de bouwopgave van 1.950 woningen vanuit milieuperspectief. Hiertoe zijn op milieugronden locaties geselecteerd uit het meest milieuvriendelijke model.

⁵ Bijvoorbeeld door het plaatsen van geluidschermen nabij nieuwbouw locaties die geluidbelast zijn door wegverkeerslawaaï.

Het MMA bestaat uit acht CHV-locaties in met name de Beemster en Purmer:

- Middenbeemster;
- Noordbeemster;
- Zuidoostbeemster;
- Beemsterlinten;
- Oostbeemster;
- alle locaties in de Purmer (Zuid, Edam-Volendam en Waterland).

concentratie, selectieve concentratie en spreiding

De onderzochte locaties uit deze integrale toets bieden mogelijkheden tot concentratie, selectieve concentratie en spreiding. Concentratie is mogelijk in de Purmer; het streekplan zet echter in op spreiding. De ISW-locaties zijn gekozen vanuit het perspectief van selectieve concentratie.

In de CHV-locaties kan de woningbouw goed gespreid worden over Waterland. De mogelijkheden voor spreiding worden ingeperkt door de harde belemmeringen en beperkingen die met name vanuit de aanwezige natuurwaarden naar voren komen in de zuidwest- en zuidoosthoek van Waterland.

Het economische model leidt tot betere mogelijkheden voor spreiding dan het meest milieuvriendelijke model, dat zich vooral op de droogmakerijen de Purmer en de Beemster richt.

Vanuit de verschillende thema's is er veelal geen duidelijke voorkeur te geven voor concentratie, selectieve concentratie en spreiding. Vanuit het draagvlak voor vitaliteit en voorzieningen heeft spreiding de voorkeur.

realiseerbaarheid locaties en ontwikkelingstempo

Een belangrijke overweging bij de besluitvorming over het bouwprogramma betreft het ontwikkelings-tempo. Dit tempo moet zoveel mogelijk worden afgestemd op de vraag naar woningen. Hierbij is onderscheid te maken tussen ISW- en CHV-locaties.

De over het algemeen grootschaliger ISW-locaties zijn op een meer flexibele wijze te realiseren en de woningbouwproductie kan eenvoudig worden versneld of vertraagd of zelfs worden uitgebreid.

Een aantal CHV-locaties is minder gemakkelijk volledig te realiseren. Zo zijn de Beemsterlinten bijvoorbeeld afhankelijk van het vrijkomen en verwerven van agrarische kavels en de inpasbaarheid met betrekking tot eventuele stankcirkels van omliggende agrarische bedrijven. Daarentegen bieden ook de CHV-locaties de nodige flexibiliteit. De Cultuurhistorische Verkenning vormt geen bouwplankaart, maar geeft ontwikkelingsrichtingen aan. Er kan dus ook flexibel worden ingespeeld op vrijkomende kavels.

De realiseerbaarheid van locaties zal eveneens afhangen van (eventueel) benodigde vervolgproudures in het kader van de Natuurbeschermingswet, Flora- en faunawet en de Monumentenwet (archeologie). Bij de nadere uitwerking van het bouwprogramma zal hier nadrukkelijk rekening mee moeten worden gehouden. Op basis van deze integrale toets is al een goede verwachting te geven over welke locaties te maken zullen krijgen met procedures in het kader van Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Voor de Monumentenwet zal aanvullend onderzoek per locatie uitsluitel moeten geven.

kwaliteitsborging

Om invulling te kunnen geven aan de streekplanopgave om te bouwen op een manier die past bij de identiteit van het gebied en het 'ja, mits'-regime van de Nota Ruimte, is het noodzakelijk om ook de kwaliteitsborging te regelen. De provincie zou hier op één van de volgende twee manieren uitvoering aan kunnen geven.

- bij elke potentiële woningbouwlocatie buiten de rode streekplancontour rechtstreeks in de streekplanuitwerking opnemen aan welke kwaliteitseisen moet worden voldaan, op deze wijze wordt direct invulling gegeven aan het 'ja, mits'-regime van de Nota Ruimte; vooraf is dus duidelijk wat de kwaliteitseisen zijn;
- in de streekplanuitwerking opnemen dat voor elke potentiële woningbouwlocatie buiten de rode contour een beeldkwaliteitsplan moet worden gemaakt, waarbij aangegeven wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan de kwaliteitseisen uit het streekplan en het 'ja, mits'-regime van de Nota Ruimte.

Voor de CHV-locaties zijn per kern al groeistrategieën geformuleerd met daaraan gekoppeld kwaliteits-eisen die als toetsingskader kunnen dienen. Voor de ISW-locaties ontbreken kwaliteitseisen die een waarborg moeten zijn voor het bouwen op een wijze die passend is bij identiteit van het gebied. Bij het planologisch mogelijk maken van deze bouwlocaties in de streekplanuitwerking moet daarom aanvullende kwaliteitsborging worden geregeld.