

motie Lokale Woondeal

Tussenrapportage

Raadsinformatie 27 oktober 2022



Inhoud en Doel

- Stand van zaken uitvoering motie:
 - Toelichting resultaten Fase 1 (inventarisatie)
 - Delen bevindingen voor vervolg
- Doel vanavond:
 - Inzichten Inventarisatiefase delen
 - opinievorming vervolg van de opdracht (december 2022)

0. Motie Lokale Woondeal 12-10-2020

- Aanleiding grote behoefte aan woningen
- Provinciale regelgeving (o.a BPL) : kansen kleinschalige woningbouw in linten en aan randen van kernen
- Opdracht college :
 - Inventariseren plannen voor kleinschalige woningbouw op haalbaarheid te beoordelen
 - Eigenaren van deze grondposities uit te nodigen deze plannen kenbaar te maken aan de gemeente
 - Deze te bundelen en te kaderen en in te gesprek te gaan met de provincie
 - Hiervoor een beleidskader te ontwikkelen en ter goedkeuring voor te leggen aan de raad

0. Fase 1 Inventarisatie



- Inventarisatie geschikte locaties (in linten, aan kernen)
- Inventarisatie initiatieven concept aanvragen woningbouw
- Beleid en belemmeringen regelgeving (Rijk, PN-H)
- Overleg Provincie : mogelijkheden medewerking?
- Terugkoppeling

- Inventarisatie van locaties richt zich op:
 1. die nu als agrarische percelen te boek staan;
 2. gelegen op hogere strandwallen;
 3. gelegen aan de randen van de kernen (zgn. “rafelranden”);
 4. die na realisatie de kwaliteit van het landschap versterken;
 5. te transformeren moeten zijn naar wonen binnen geldende wet- en regelgeving (bijv. Omgevingsverordening PNH).

- Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Castricum d.d. 20 juni 2013 = basis voor kaderstelling

1. Inventarisatie locaties + initiatieven



- Ligging in lint of aan kern → Kansen voor versterking ruimtelijke kwaliteit?
- Grote bestemmingsvlakken ‘wonen’ → kansen voor verdichting
- Agrarische bouwvlakken en bedrijfslocaties → kansen voor transformatie
- Lijst van 22 initiatieven (conceptaanvragen)

2. Inventarisatie beleid en belemmeringen



Regels Provinciale Omgevingsverordening : restrictief beleid voor buitengebied

Landelijk gebied

- Afstemming met de provincie
- Grootschalige ontwikkeling > 11 woningen alleen na ladder stedelijke ontwikkeling (wettelijk instrument)
- Aantonen Nut , noodzaak en waarom ontwikkeling niet in binnenstedelijk gebied kan

BPL

- Alleen tot maximaal 11 woningen (kleinschalige ontwikkeling)
- Afs
- temming met de provincie noodzakelijk

Aangevuld met het LIB Schipholcontour: woningbouwverbod in LIB 5

3. Ambtelijk Overleg Provincie

- Lijst initiatieven verstrekt
- Twee cases besproken : Akersloot Zuid en Bakkum Noord
- Twee sessies, incl. deelname ARK bij cases
- Stapeling van initiatieven in een bepaald deelgebied :
 - Wat als er meer initiatieven komen in zelfde (deel)gebied en som = >11 won.?
 - Regie?
- Onze gedachten gevormd over het op te stellen beleidskader

3. Opbrengst dialoog provincie 1/2

- PN-H beleid is nadrukkelijk binnenstedelijk bouwen
- Het onder voorwaarden (geen recht) toestaan van ontwikkelingen in het BPL is niet ingegeven door het woningtekort
- BPL: Rekening houden met de kernkwaliteiten van het landschap, biodiversiteit, klimaatbestendigheid, water , extra duurzaamheid
- Landschappelijke inrichting is leidend principe (“Leidraad landschap en cultuurhistorie, ensemble Noord-Kennemerland”)
- Meerdere initiatieven van 11 woningen per deelgebied is niet uitgesloten maar vereist een visie/uitwerking per deelgebied op bovengenoemde voorwaarden om kernkwaliteiten openheid en natuur te behouden

3. Opbrengst dialoog provincie 2/2

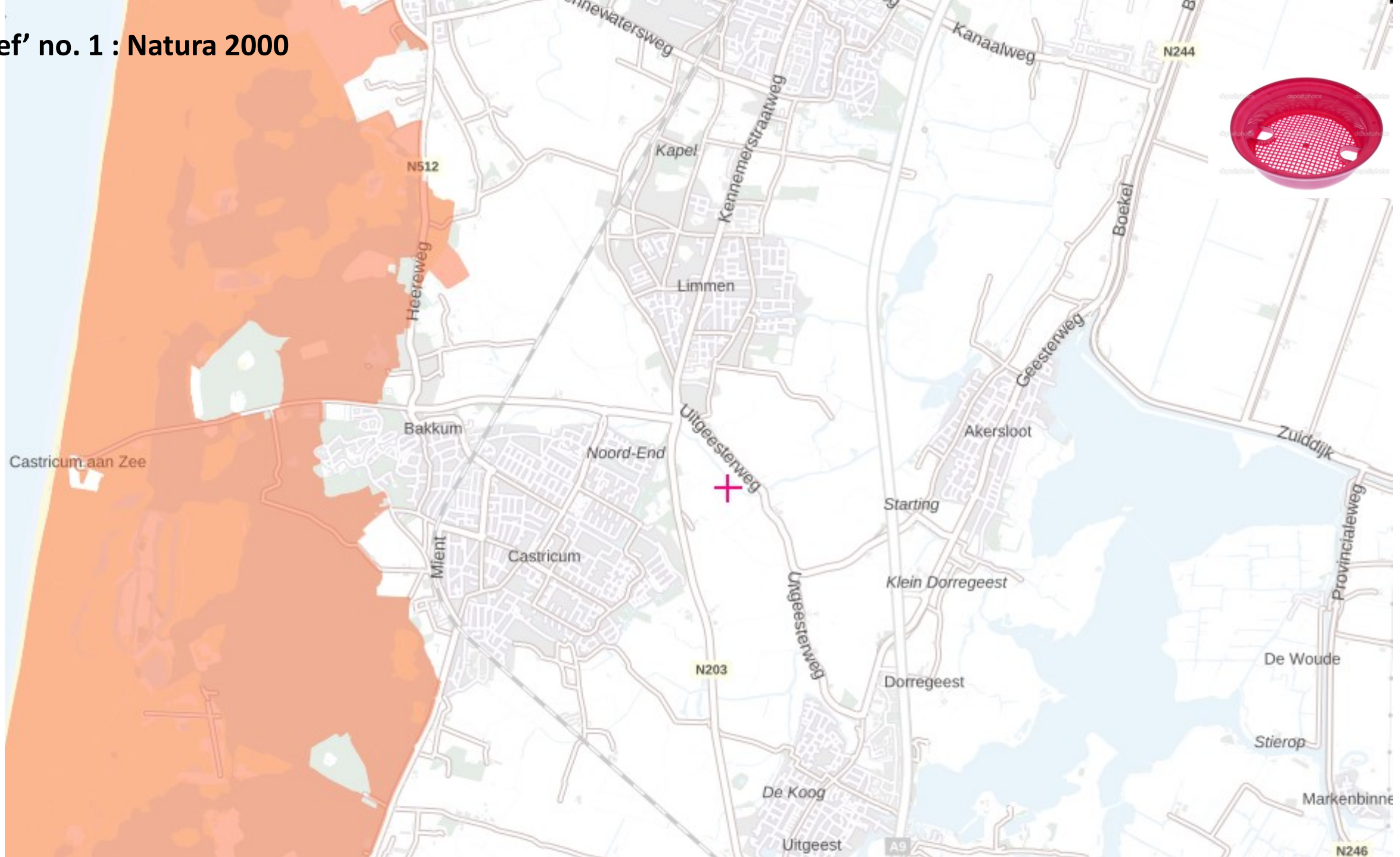
- De gradatie / restricties voor BPL verschilt per deelgebied, bijv.
 - Bouwen in/tegen weidevogelleefgebied is (nagenoeg) uitgesloten.
- Gemeente hanteert zelf 'zeef' welke gebieden door overheden uitgesloten zijn van bebouwing.
- Provincie verwacht een onderbouwing van de gemeente waarom binnenstedelijk bouwen niet voldoende is voor de lokale woningbehoefte.

4. Criteria voor 'zeef'

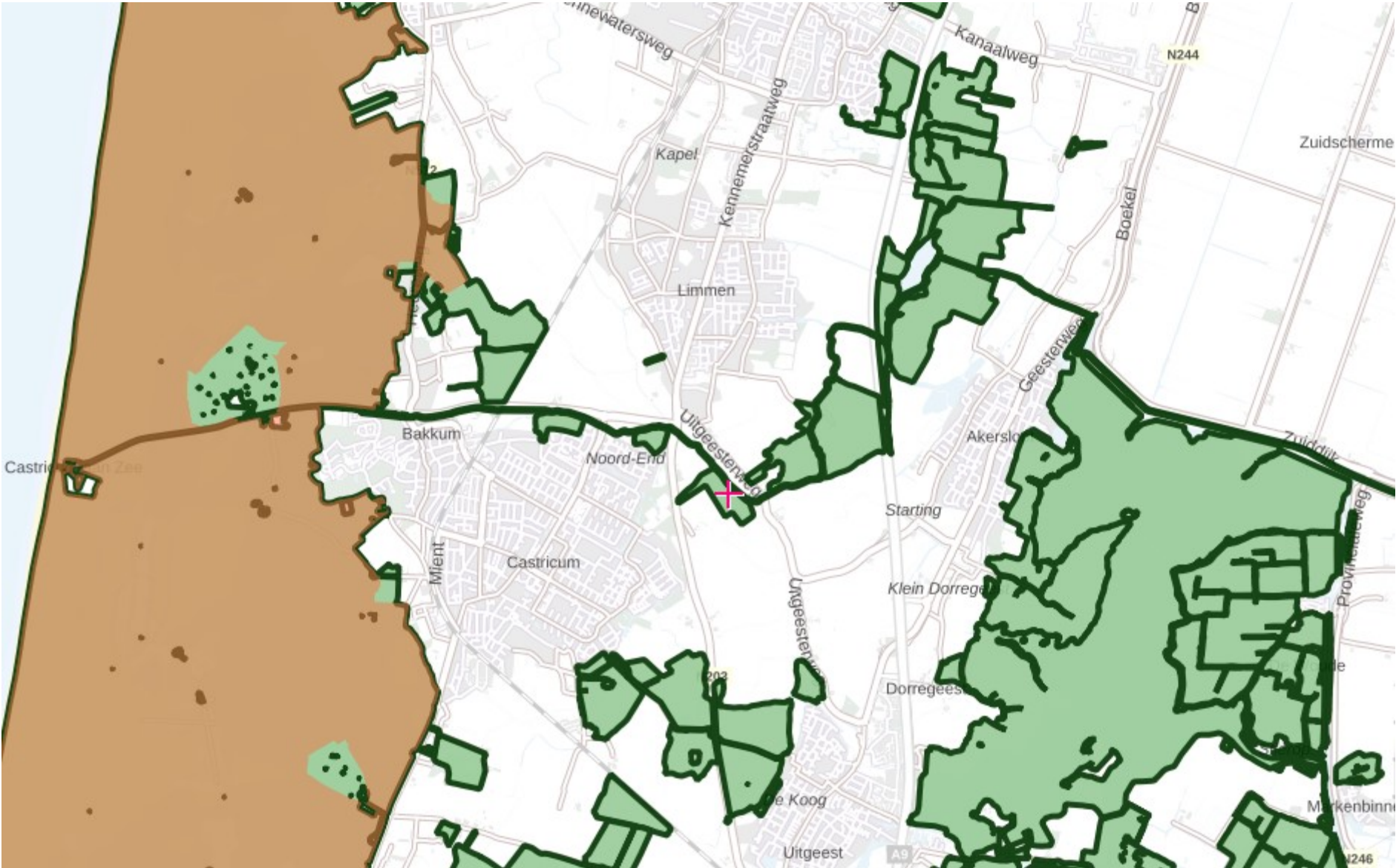
- Initiatieven die gelegen zijn in:
 - Natura 2000
 - Natuurnetwerk Nederland en Natuurverbindingen
 - Weidevogelleefgebied
 - Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB 5 contour)

Zijn NIET kansrijk

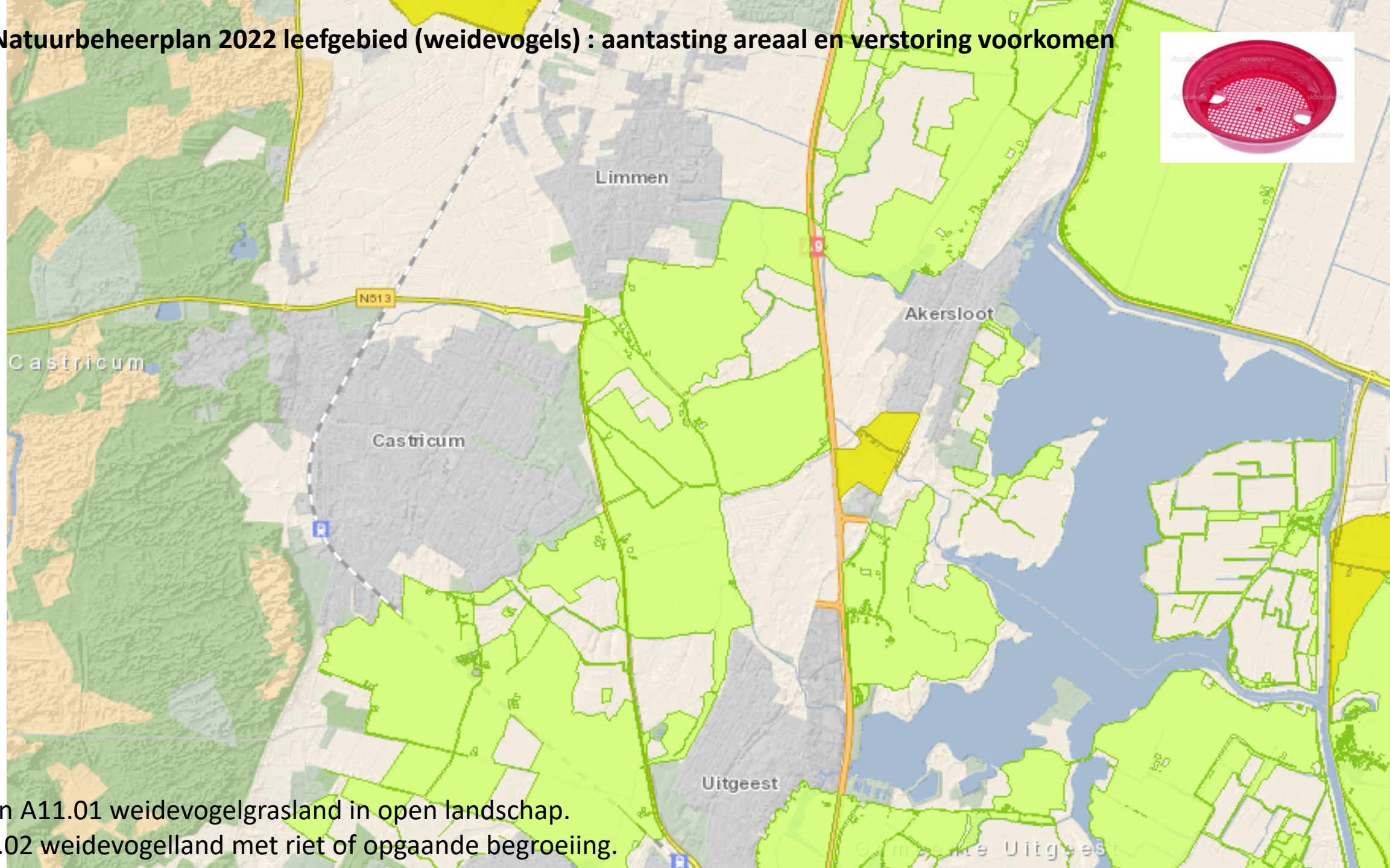
'Zeef' no. 1 : Natura 2000



'Zeef' no. 2 : Natuur netwerk Nederland (NNN) en natuurverbindingen: stedelijke functies uitgesloten

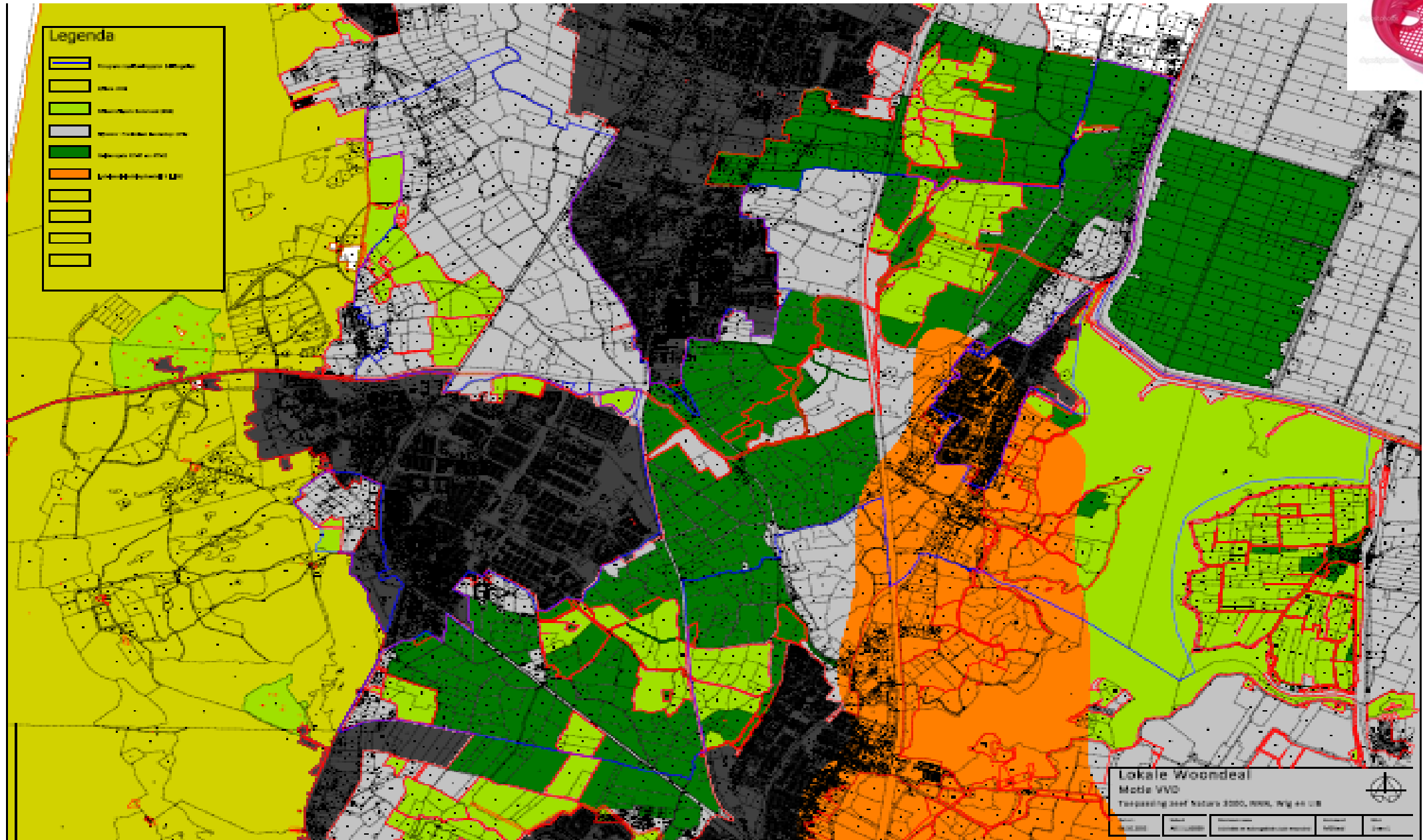


'Zeef' 4: Natuurbeheerplan 2022 leefgebied (weidevogels) : aantasting areaal en verstoring voorkomen



In lichtgroen A11.01 weidevogelgrasland in open landschap.
In geel A11.02 weidevogelland met riet of opgaande begroeiing.

'Zeven' op elkaar : N2000, NNN, WLG en LIB5 Schiphol



4. Overwegingen na zeven



- Locaties / initiatieven die achterblijven in zeef zijn onvoldoende kansrijk
- Kunnen op de kansrijke locaties de landschappelijke kernkwaliteiten worden behouden of versterkt samen met woningbouw?
- Stapeling initiatieven vs open kwaliteiten buitengebied? → Visie af te stemmen met PN-H
- Gevolg visie: kader voor toekomstige initiatieven

Selectie van 7 locaties voor Fase 2



Indicatie theoretisch aantal woningen

locatie							aantal	aantal	mogelijk
							initalieven	hectaren	woningen
1.	Noord-Bakkum (Hoogeweg-Groenlaantje-Limmerweg-Duinweg						5	23	60
2.	Bakkum Noord						2	20	50
3.	Noordelijke lintbebouwing Akersloot – Hoogegeest Oostzijde						2	45	115
4.	Beverwijkerstraatweg Castricum						2	11,5	30
5.	Oostelijke rand Limmen – Oosterzijweg							13,5	35
6.	Oostelijke randweg Limmen -Achterweg							7,25	20
7.	Oosterbuurt – Breedeweg en Doodweg Castricum							15	40
							11	135,25	350

5. Samenvatting Fase 1



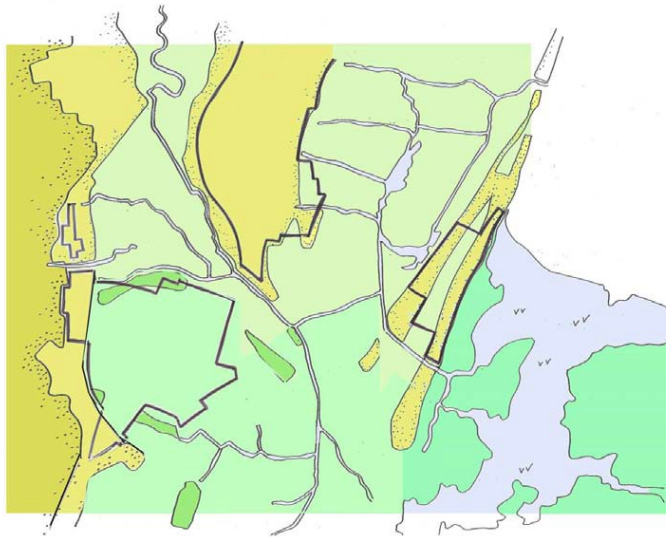
- Het zeven van locaties + aanvragen + beleid: er blijft voldoende 'over'
- Wettelijke bevoegdheid PN-H (Rijk) is doorslaggevende factor
- Argument woningbehoefte is niet valide voor PN-H
 - Maar: Regierol Rijk (Novex), verkiezingen PS 2023....minder belemmeringen?
- Aantonen behoud / versterking kernkwaliteiten is essentieel!
- Regie is nodig vanwege kans op stapeling initiatieven > 11 woningen
- Visie is daarvoor geschikt middel
- Voor Fase 2 (opstellen visie) is bestuursopdracht + middelen nodig

6. Uitgangspunten voor vervolg

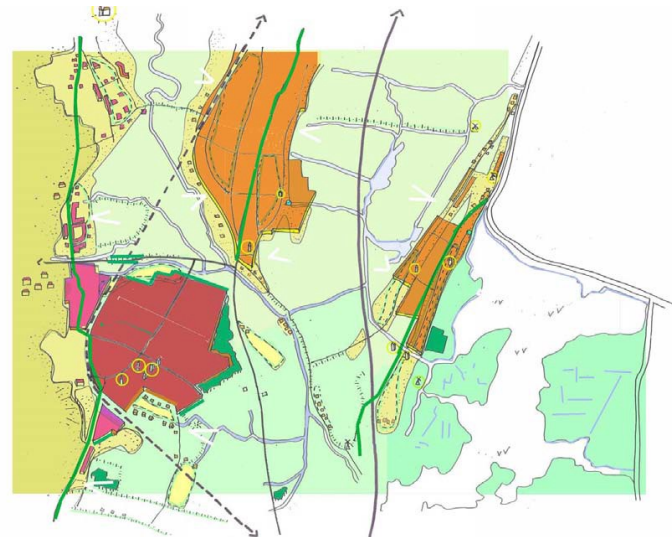
1. Per deelgebied één ruimtelijke visie
 - opstellen via lokale participatie en afstemming PN-H
2. Kleinschalige toevoeging van woningen
 - Bestaande linten dragers van de ontwikkeling
 - Meer kwalitatief dan kwantitatief
 - Kernkwaliteiten landschap behouden/versterken
3. Het buitengebied moet buitengebied blijven
 - Zeer lage dichtheid max 2,5 woning per hectare
 - Zorgvuldige inpassing extra woningen

Inspiratie: leidraad cultuurhistorie PNH en

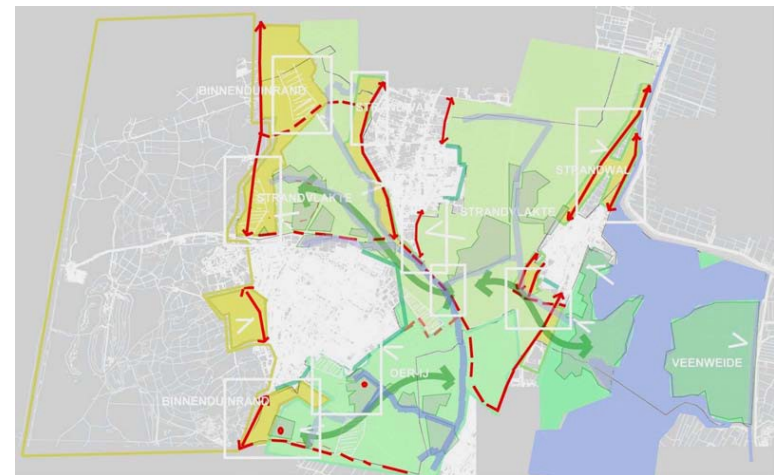
Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2013



Zonering



Schatkaart



Visiekaart

7. Fase 2: aanpak op hoofdlijnen

- Vertrekpunt: voorlopige afbakening deelgebieden en bepaling volgorde gebieden
- Ontwerp: opdracht aan bureau opstellen deelgebiedsvisie → kernkwaliteiten landschap!
- Participatie: contacten div. eigenaren, verwerken respons → definitieve gebiedsafbakening en input voor visie
- Kaderstelling: toetsing aan kaders, diverse overleggen o.a. met stakeholders, opstellen ruimtelijk eindbeeld deelgebied
- Besluitvorming: behandeling in College en vaststelling Raad
- Uitvoering: individuele plannen door initiatiefnemers

8. Organisatie, kosten, tijd

- Organisatie:
 - Projectleider + ondersteuning,
 - Disciplines o.a. RO beleid, Stedenbouw, Landschap, gebiedsregisseur
 - Afstemming coördinator PN-H en ARK (ad hoc)
- Kosten (indicatie):
 - Visie deelgebied (extern bureau) + participatierondes circa € 40.000,-
 - Uren projectteam deels extern (nog te bepalen)
 - Indicatie 7 deelgebieden samen ca 3 ton
- Tijd:
 - van start tot besluitvorming < 1 jaar
 - per kalenderjaar 1 deelgebied visie opstellen → spreiding capaciteitsinzet, leren van eerdere fases

9. Overwegingen / risico's

- Mogelijke weerstand tegen toename woningbouw in buitengebied;
- Resultaten project zijn moeilijk meetbaar, wanneer is het project / de visie geslaagd ?
- Maken visie is geen garantie op medewerking van medeoverheden
- Het nog door de provincie uit te werken stikstofbeleid kan alsnog een showstopper worden voor de locaties

10. Hoe verder

- Voor een vervolg is opdracht gemeenteraad nodig
- Welke vragen, tips opmerkingen, aanbevelingen geeft u mee?
- Voorstel aanpak vervolg Fase 2 in raadscommissie 22-12-2022
- Besluitvorming en start uitvoering vanaf januari/februari 2023

Dank voor uw aandacht

