RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Raadsnummer : 389-8

Zaaknummer : 17443-2025

Onderwerp : Initiatief Ilpenstein

Portefeuillehouder : Ton van Nieuwkerk

Contact via : Team Projecten

Datum : 19 augustus 2025

Kennisnemen van
de voortgang van het initiatief Ilpenstein met circa 100 woningen en 50 hotelkamers met voorzieningen in Ilpendam.

Inleiding
Voor dit initiatief heeft het college op 27 juni 2023 een Raadsinformatiedocument(nummer 178-89) verzonden met de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek(nummer 178-90) waarin weergegeven is wat de kansen en risico's zijn van dit project. Aansluitend daarop heeft het college een procesvoorstel gemaakt om de route te schetsen naar een succesvol ontwikkeltraject (nummer 389-6).

Het afgelopen jaar heeft het college ambtelijk contact onderhouden met de Provincie om de uitvoerbaarheid verder te bespreken.

Samenvatting
Zoals gebruikelijk is met plannen die in strijd zijn met de Omgevingsverordening van de Provincie vindt vooraf overleg plaats over de inhoudelijke beoordeling en het meest geschikte proces om tot uitvoering te komen. Om regionaal draagvlak te creëren heeft het college het plan opgenomen in de (inmiddels vastgestelde)strategische gebiedsvisie De Purmer 2035. Buurgemeenten Purmerend en Edam-Volendam zijn daardoor akkoord met de verdere uitwerking van dit plan. In de zienswijze die de Provincie in september 2023 instuurde op deze strategische gebiedsvisie gaven ze het volgende aan: '*De bereikbaarheid van Ilpensteijn behoeft veel aandacht tijdens de verdere planvorming. De locatie is lastig bereikbaar voor autoverkeer. Er is sprake van smalle wegen en een spitsafsluiting. De verkeersveiligheid komt daarmee in het geding*.'

Voor wat betreft de bereikbaarheid is de initiatiefnemer aan de slag gegaan met het onderzoeken van de mogelijkheid om de (alternatieve) ontsluiting van het project aan de Noordzijde van Ilpendam aan te leggen en aan te laten sluiten op de N-weg (N235).
Ondanks deze relatief neutrale zienswijze op de gebiedsvisie bleef de Provincie ambtelijk negatief over deze plannen op deze specifieke locatie. Ook na de invoering van de extra bebouwingsmogelijkheden van 'het straatje erbij' bleef de Provincie bestuurlijk niet enthousiast over ontwikkeling van onder andere woningen op deze locatie.

Om uit deze ambtelijke impasse te komen is er op verzoek van zowel de initiatiefnemer, HSB (grondeigenaar van verschillende gronden aan de noordzijde van Ilpendam benodigd voor de ontsluitingsweg) als het college een overleg gearrangeerd op 4 juli 2025 met gedeputeerde Rommel. De initiatiefnemers heeft hierbij het project gepresenteerd waarin benadrukt is wat voor kansen dit voor de kern Ilpendam en omliggende gebied kan bieden. Vanuit wethouder van Nieuwkerk is de steun uitgesproken voor de

verdere ontwikkeling van dit project met mede als argumentatie een verbetering van de leefbaarheid en draagkracht van de voorzieningen in Ilpendam. Hierbij is benadrukt dat bouwen op deze locatie een kans biedt om voor de kern Ilpendam een aanzienlijk aantal woningen toe te voegen, mede gezien de beperkte bebouwingsmogelijkheden binnen de huidige kern Ilpendam.
Door de beschermingszones van de Provincie, zoals het 'Varkensland en Ilperveld' en aan de noordzijde van Ilpendam het Bijzonder Landschap(BL) zijn er beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor de kern Ilpendam. De belangrijkste (slot)vraag vanuit de wethouder aan de gedeputeerde was dan ook of zij mogelijkheden ziet om af te wijken van de negatieve ambtelijke adviezen om zo alsnog tot een procesafspraak te komen voor de verdere ontwikkeling van dit project.

In het gesprek van 4 juli 2025 in het Provinciehuis heeft Gedeputeerde Rommel gemeld dat ze ook bestuurlijk achter haar ambtelijk ingegeven standpunt staat dat het project niet mogelijk is en gaf aan dat gezien de twijfel voor voldoende politiek draagvlak bij de provincie er geen bereidheid is om hiervan af te wijken.

De belangrijkste argumenten hiervoor op een rijtje:

- de locatie ligt niet in of aan een kern of dorpslint (art 6.18a OVNH2022 derde herziening). Ilpenstein hoort niet bij de kern Ilpendam omdat de ringvaart en ringdijk een natuurlijke grens vormen tussen het oude veenlandschap (Ilpendam) en de jongere droogmakerij de Purmer (Ilpenstein). En bovendien is Ilpenstein van oorsprong een buitenplaats. Deze ligt per definitie 'buiten' de stad;
- het ontbreken van politiek draagvlak. De omgevingsverordening (derde herziening) met meer mogelijkheden voor woningbouw in landelijk gebied/beschermd landschap en de richtlijn voor maatwerk zijn net in werking. De inschatting is dat er onvoldoende draagvlak is vanuit GS en/of PS om af te wijken van regels of richtlijnen die net zijn in gegaan;
- de locatie is niet nodig om de woningbouwopgave van de provincie Noord-Holland op te lossen. Het grootste deel van de benodigde 191.000 woningen kan binnenstedelijk worden gebouwd. De provincie wil voorkomen dat het landschap te veel of onnodig wordt aangetast;
- de verkeer aantrekkende werking en de ontsluiting door Beschermd Landschap. Een nieuwe aansluiting op de N235 is niet haalbaar vanwege de belasting door het programma op deze weg in relatie tot de al bekende (woningbouw)plannen (o.a. Purmerend).

Dit oordeel zorgt ervoor dat de initiatiefnemers, HSB en het college tijdens een overleg op 11 juli 2025 tot de conclusie zijn gekomen dat Ilpenstein op korte termijn niet realiseerbaar is. Dit zou alleen kunnen als de Provincie een versoepeling doorvoert van haar beleid en daar is vooralsnog geen sprake van.

Kort na dit overleg zien de Initiatiefnemers toch voldoende reden om een schriftelijk verzoek bij de Provincie in te dienen. Het staat de initiatiefnemers uiteraard vrij om contact te leggen met de Provincie en het gepresenteerde plan in te dienen ter beoordeling. Het college ziet een dergelijk verzoek, na het gesprek met gedeputeerde Rommel, als niet kansrijk. Daarom schrappen we project Ilpenstein in de huidige vorm van het woningbouwprogramma.

De initiatiefnemers en HSB gaan, in goed overleg met het college, de komende maanden gebruiken om te onderzoeken hoe een vervolg te geven aan een alternatieve invulling van initiatief Ilpenstein.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage: presentatie initiatiefnemers aan gedeputeerde Rommel 04-07-2025