**RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND**

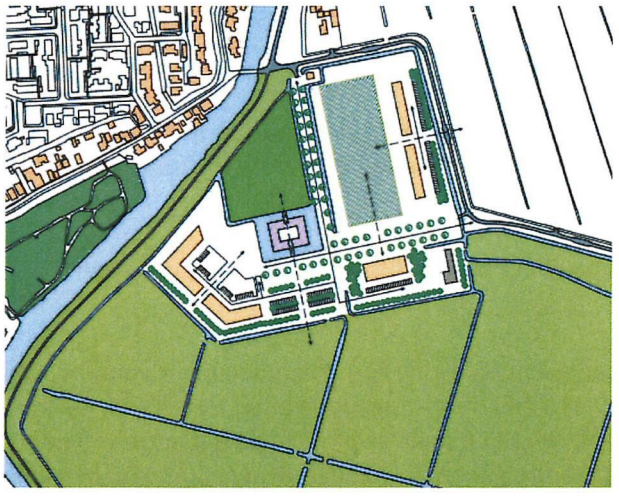
| | |
|---|---|
| **Nummer** | : 389-6 |
| **Onderwerp** | : Project Ilpenstein |
| **Portefeuillehouder** | : Ton van Nieuwkerk |
| **Contact via** | : Team Projecten |
| **Datum** | : 12 september 2023 |

---

**Kennisnemen van**
het procesvoorstel voor project Ilpenstein.

**Inleiding**
Op 27 juni 2023 heeft het college een Raadsinformatiedocument(178-89) verzonden naar de raad met de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek(178-90) voor project Ilpenstein. Het college heeft met de raad afgesproken voor oktober 2023 met een procesvoorstel te komen voor het vervolg van dit project. In dit raadsinformatiedocument omschrijven wij dit voorstel. We hebben dit voorstel ook vooraf afgestemd met de initiatiefnemer.

**Planopzet**
De familie de Boer, grondeigenaar van de percelen, is gestart met een nieuw plan met daarbij de historie van het perceel als startpunt. De bestaande bebouwing bestaat uit het agrarische hoofdgebouw, gebouwd rond 1939. Op het terrein zijn diverse restanten en structuren te vinden van het historische slot Ilpenstein (opgericht rond 1622 en in 1872 gesloopt) zoals een lange oprijlaan en bijbehorende boomgaard. De huidige gebouwen voldoen niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd en zijn daarom toe aan vervanging.



Op de plek van het voormalige slot komt een nieuw gebouw met de uitstraling van een slot en met architectonische verwijzingen naar het oorspronkelijke slot. Hierbij wordt gedacht aan een hotel (52 kamers) met vergaderzaal en een restaurant. Om het slot komt, net als vroeger, een slotgracht.

Op de buitenplaats komen woongebouwen ('het initiatief stelt ca 100 woningen voor) die qua architectuur en uitstraling passen bij het nieuwe slot. Het agrarisch bedrijf zal een nieuwe huisvesting krijgen in een stolpboerderij.

## 1. Samenvatting haalbaarheidsonderzoek

Uit het haalbaarheidsonderzoek[1] van mRO B.V. komen een aantal aandachtspunten naar voren waarbij het advies is om deze verder uit te werken zodat er meer duidelijkheid komt over de haalbaarheid van het plan. Belangrijkste aandachtspunten:

***-De ontsluiting van het plan***

De conclusie van Mro is dat de ontsluiting niet kan plaatsvinden via de dorpskern van Ilpendam. Daardoor moet er een aan een plan worden gewerkt voor een alternatieve ontsluitingsroute. Dit dient verder uitgewerkt te worden met concrete voorstellen waarbij ook de Provincie vroegtijdig aanhaakt voor de aansluiting met de nieuwe weg naar de bestaande weg tussen Purmerend en 't Schouw, de N235. De Provincie heeft zich in het verleden uitgesproken tegen nieuwe aansluitingen op doorgaande wegen vanwege de negatieve impact op de doorstroming van het verkeer. In overleg met de Provincie zal daarom onderzocht moeten worden in welke uitvoering en op welke plek een nieuwe ontsluitingsweg goedkeuring kan krijgen.

***-Woningbouw realiseren op deze locatie is in afwijking met Provinciaal beleid***

Landschappelijke inpassing

De beoogde locatie bevindt zich in het primair agrarisch gebied, nieuwe functies zijn mogelijk, maar deze mogen de bestaande waarden niet schaden. Door het toevoegen van circa 100 woningen in combinatie met een hotel/restaurant, worden meerdere nieuwe functies toegevoegd. Dit onderdeel zal daarom specifieke aandacht verdienen en verder uitgewerkt moeten worden in goed overleg met de Provincie. Deze functieverbreding biedt kansen door het combineren van functies, zoals wonen, recreatie en natuur.

Plan valt buiten 'bestaand stedelijk gebied'

In de omgevingsverordening is het projectgebied gelegen in het landelijk gebied en in het bijzonder het MRA landelijk gebied. In dit gebied zijn enkel kleinschalige ontwikkelingen, niet zijnde woningbouw-ontwikkelingen mogelijk. Alle woningbouw ontwikkelingen groter dan 2 woningen zijn niet toegestaan. Verder is het uitgangspunt om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het 'bestaand stedelijk gebied' (BSG), daar valt de locatie van dit plan nu niet binnen. Het is gebruikelijk dat de initiatiefnemer een onderbouwing laat opstellen.

***Stikstof regels***

De ontwikkeling zal zeer waarschijnlijk leiden tot een toename van stikstofdepositie op het relatief dichtbij gelegen natura2000 gebied. Het is gebruikelijk dat de initiatiefnemer een stikstofberekening laat opstellen.

***In het haalbaarheidsonderzoek werden ook diverse positieve aandachtspunten omschreven zoals:***

**Toevoegen van circa 100 woningen**

Gezien de grote woningbehoefte en de beperkte mogelijkheden die de kern Ilpendam heeft voor nieuwe woningen kan plan Ilpenstein een stevige bijdrage leveren aan deze woningbehoefte. Het exacte aantal woningen zal afhangen van o.a. de haalbaarheid in ruimtelijke en financiële zin en de behoefte van het Rijk, Provincie en Gemeente. De initiatiefnemer heeft kennis genomen van het nieuwe 30-30-40 beleid en heeft aangegeven daar aan te willen voldoen. Wellicht dat er zelfs meer sociale woningen mogelijk zijn dan nu is vastgelegd in beleid.

---

[1] Raadsinformatiedocument 178-89 d.d. 27 juni 2023 en bijlage 1 178-90.

De initiatiefnemer heeft aangegeven in dialoog met de Provincie en Gemeente Waterland de uitstraling van de woningen zoveel mogelijk passend bij het landschap te maken.

**Terugbrengen cultuurhistorie**
Herbouw van een gelijkenis van slot Ilpenstein, gesticht in 1622 direct na het droogmaken van de Purmerpolder, zou een icoon voor Ilpendam en De Purmer kunnen worden. Het slot is in 1872 afgebroken en kan op deze manier in ere worden hersteld. Terugbrengen van de slotgracht, de beeldentuin en de verlengde Hoflaan dragen hier aan bij. In het hotel en restaurant kan worden verwezen naar de rijke geschiedenis van deze plek.

**Toevoegen van diverse nieuwe functies kans voor gehele gebied**
Het toevoegen van een hotel, met een vergader mogelijkheid en restaurant levert niet alleen werkgelegenheid op maar zal ook voor het gehele gebied toeristen, dagrecreanten en regionale bezoekers aantrekken die de kern Ilpendam en de omliggende gebieden kunnen versterken.

## 2. Doorlopen processtappen

Hieronder beschrijven wij de voorgestelde 7 processtappen inclusief planning.

| Stap | Planning |
|---|---|
| 1. Overleg met initiatiefnemer over initiatief, procesvoorstel, aan te leveren gegevens, participatie. | September/ Oktober 2023 |
| 2. Regionale afstemming met MRA gemeenten over plan Ilpenstein | September 2023 |
| 3. Project benoemen in strategische gebiedsvisie De Purmer (ontwerp ligt t/m 28 september 2023 ter inzage) | 2023-2024 |
| 4. Overleg met provincie Nood-Holland t.b.v. standpunt t.a.v. plan Ilpenstein | 4e kwartaal 2023/ 1e kwartaal 2024 |
| 5. Overleg met gemeente Purmerend | 4e kwartaal 2023/ 1e kwartaal 2024 |
| 6. Overleg met Omgevingsdienst IJmond | 1e kwartaal 2024 |
| 7. Standpunt gemeenteraad m.b.t. ruimtelijke aanvaardbaarheid / afwijking van het bestemmingsplan voor plan Ilpenstein | 2024/2025 |

1. Overleg met initiatiefnemer over procesvoorstel, aan te leveren gegevens en te organiseren participatie

Er is overleg nodig met de initiatiefnemer over bovenstaande onderdelen. Op dit moment loopt er namelijk geen formeel verzoek om vooroverleg of een aanvraag om omgevingsvergunning voor plan Ilpenstein. Wel is er overleg geweest met de initiatiefnemer over dit procesvoorstel. Het is een goede gewoonte dat voorafgaand aan een initiatief participatie door de initiatiefnemer met de omgeving heeft plaatsgevonden, zoals eerder in mei 2021 is gedaan door de initiatiefnemer in het Dorpshuis te Ilpendam. Over dit onderwerp zijn en blijven wij in overleg met de initiatiefnemer.

*Processtap: overleg met initiatiefnemer*
*Resultaat: overleg en informeren proces*

2. Regionale afstemming

Tevens zal er in breder regionaal verband worden afgestemd in het reguliere 'wonen' overleg met daarin de gemeenten uit de MRA. Dit zal in september 2023 plaatsvinden. Aangezien wij met de buurgemeenten al goed overleg hebben gehad verwachten wij dat dit plan ook vanuit andere gemeenten ruime steun zal krijgen.

*Processtap: Regionale afstemming over locatie Ilpenstein binnen MRA wonen overleg*
*Resultaat: steun buurgemeenten voor project*

3. Strategische gebiedsvisie De Purmer

Project Ilpenstein heeft een prominente plek gekregen in de ambities die we met 3 gemeenten (Purmerend/Edam-Volendam en Waterland) willen vastleggen in de strategische gebiedsvisie voor het gebied De Purmer. Door intensief overleg hebben deze 3 gemeenten allen hun ambities vastgelegd in dit stuk dat een houvast moet bieden voor de ontwikkelingen die mogelijk zijn in dit gebied tot 2035.
De ontwerp visie is vanaf 21 juli 2023 t/m 28 september 2023 ter inzage gelegd voor zienswijzen.

*Processtap: Project benoemen in strategische gebiedsvisie De Purmer*
*Resultaat: Een definitief vastgestelde gebiedsvisie voor de Purmer met hierin het plan Ilpenstein*

4. Overleg met Provincie Noord-Holland

Wij stellen voor om vroegtijdig met de Provincie te overleggen over de belangrijkste knelpunten. Dit om in kaart te brengen welke mogelijkheden er zijn om uiteindelijk een positief oordeel te krijgen van de Provincie over het plan. We denken hierbij aan tenminste de onderdelen, ontsluiting en landschappelijke inpassing als eerste en meest belangrijke punten om met elkaar te bespreken.

*Ontsluiting*

Voor de ontsluiting zal eerst goed in kaart moeten worden gebracht waar de nieuwe weg komt en wat voor gevolgen dit heeft voor dit gebied en voor de kern Ilpendam. De initiatiefnemer heeft hierbij geopperd om de hoofd aansluitingsroute in het midden van Ilpendam te verplaatsen naar de Noordkant van Ilpendam. Onderzocht moet worden wat voor verkeerskundige effecten een omlegging met zich meebrengt. Dit zou een kans kunnen zijn om de verkeersstromen binnen Ilpendam te verleggen. De Provincie als wegbeheerder van de N 235 tussen Purmerend en 't Schouw heeft aangegeven hier aan dit overleg mee te werken.

*Landschappelijke inpassing*

Daarnaast adviseren wij de initiatiefnemer om zich te verdiepen en te laten adviseren over de beste manier om dit plan landschappelijk inpasbaar te maken. Wij gaan hierover het overleg aan met de Provincie om te bespreken in welke vorm dit mogelijk is. De gemeente zal voor beiden bovenstaande stappen een overleg organiseren met initiatiefnemer, Provincie en Gemeente. De initiatiefnemer zal een globale financiële haalbaarheidsanalyse maken die inzicht geeft in alle kosten en financiële dragers van het plan, inclusief de gewijzigde verkeersontsluiting.

*Processtap: Overleg met de Provincie*
*Resultaat: Een standpunt van de Provincie aan de Gemeente Waterland voor wijziging van de verkeers-ontsluiting en landschappelijke inpassing*

5. Overleg met gemeente Purmerend

Wij stellen voor dat er een gezamenlijk overleg gaat plaatsvinden met de initiatiefnemer, de gemeente Purmerend en de Gemeente Waterland om te kijken of er kansen liggen om samen te werken met betrekking tot de ontwikkelingen in de Oostflank van Purmerend. Wij kunnen hier als gemeente uiteraard de contacten voor leggen met de gemeente Purmerend. Vroegtijdig moeten ook de grondeigenaren en omwonenden hierin meegenomen moeten worden zodat zij daarin kunnen participeren.

*Processtap: Overleg met de gemeente Purmerend*
*Resultaat: Een uitspraak van de gemeente Purmerend aan de gemeente Waterland en initiatiefnemer over de gezamenlijk kansen voor het aanleggen van een nieuwe verkeersontsluiting*

6. Overleg met Omgevingsdienst IJmond over de stikstof regelgeving

Wij adviseren de initiatiefnemer om zich in te lezen in de huidige regels van het stikstofbeleid. We beseffen dat er nog veel moet gebeuren voordat er een planning kan worden gemaakt voor de bouwwerkzaamheden maar het lijkt ons wel goed om daar vast kennis voor in te winnen zodat deze in de eindfase geen spelbreker kan zijn. De Omgevingsdienst IJmond kan hierin een ondersteunde rol bieden om mee te denken over oplossingen en welke stappen je hier het beste in kan nemen. De eerste contacten zijn hiervoor reeds gelegd.

*Processtap: Overleg met de Omgevingsdienst IJmond*
*Resultaat: Kennisnemen van het Stikstofbeleid*

7. Standpunt gemeenteraad m.b.t. ruimtelijke aanvaardbaarheid / afwijking van het bestemmingsplan voor plan Ilpenstein

Zodra het plan verder uitgewerkt is zal het aangepaste plan (inclusief schetsplan voor de ontsluiting) worden voorgelegd aan de bewoners van Ilpendam en bewoners die rondom het plangebied wonen. De initiatiefnemer zal hierna, en na eventuele aanpassingen door de inspraak van de bewoners van Ilpendam, de financiële haalbaarheidsberekening en een schetsplan voor de ontsluiting presenteren aan het college. Tevens zal de initiatiefnemer hiervoor een formeel verzoek om vooroverleg indienen. Dit plan kan, na besluit van het college, worden voorgelegd aan de gemeenteraad voor het verkrijgen van de benodigde steun. De gemeente en de initiatiefnemer zullen na voldoende steun vanuit de gemeenteraad onderlinge afspraken vastleggen in een anterieure overeenkomst en het formele proces starten voor het doorlopen van de ruimtelijke procedure om dit project mogelijk te maken. Dit is de laatste processtap.

*Processtap: besluit gemeenteraad*
*Resultaat: Een besluit van het college en de gemeenteraad*

## 3. Regelingen

Wij hebben onderzocht of we gebruik kunnen maken van regelingen vanuit de Provincie en/of de MRA om dit plan te versnellen of te ondersteunen met specialistische kennis. Hieronder staat omschreven waarom dat tot dusver niet is gelukt.

*Versnellingsteam Provincie*
Vanuit de Provincie is er een versnellingsteam actief die helpt bij de grotere woningbouwplannen. Het vereiste minimaal aantal woningen ligt daarbij echter op 250 woningen. Daardoor kan dit project hier geen gebruik van maken.

Ook hebben we onderzocht of we via 2 andere regelingen, de flexibele schil, dit project kunnen ondersteunen:

*Een Uitvoeringsregeling versnelling woningbouw gemeenten Noord-Holland 2021(Uvr)*
Met deze regeling komt er budget vrij voor cofinanciering voor het inhuren van specialistische kennis zoals bijvoorbeeld een stedenbouwkundige of verkeerskundige. Er zitten echter verschillende voorwaarden aan vast. Aan tenminste één voorwaarde kan dit project niet voldoen namelijk dat het

project in overeenstemming moet zijn met Provinciaal beleid. Dat is bij dit project niet het geval en valt daardoor af.

*Flexibele Schil MRA*
Een andere flexibele schil regeling vanuit de MRA kan alleen gebruik van worden gemaakt door de grotere gemeenten binnen de MRA zoals onder andere Amsterdam, Alkmaar en Zaanstad. Waterland kan hier geen gebruik van maken.

*Toekomstige regelingen*
Op dit moment zijn er geen regelingen geschikt om dit plan te ondersteunen. We houden bij de presentatie van nieuwe regelingen vanuit het Rijk of de Provincie goed in gaten of deze wel ondersteunend kunnen zijn voor dit plan en stemmen dit dan af met de initiatiefnemer.

## 4. **Volgorde van oppakken knelpunten**

Voor ons is duidelijk geworden dat de ontsluiting en de specifieke locatie van het project zowel knelpunten als kansen oplevert. Dit blijkt uit het haalbaarheidsonderzoek van MRO, die hierin ruime ervaring in heeft. Deze onderwerpen moeten we met alle partijen(denk aan Provincie, omwonenden, dorpsraad Ilpendam, buurgemeenten) bespreken om het plan een fase verder te kunnen brengen.

Aangezien het een ingewikkeld project betreft en de initiatiefnemer hier relatief nieuw in is adviseren wij de initiatiefnemer daarom ook om een ervaren kwartiermaker in te huren. Deze kan van meerwaarde zijn bij het verder uitwerken van het plan en in de toekomstige overleggen met de verschillende overheden en externe specialisten. Als gemeente zullen wij ons volop inzetten om dit project goed te begeleiden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

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

drs. M.C. van der Weele
burgemeester