

## ***Recht doen aan een bijzonder landschap, met oog voor bijzondere doelgroepen, woningzoekenden, natuur-inclusiviteit en duurzaamheid***

*Position paper: Zuidsingel fase 8 – Kortenhoef*

---

### **Aanleiding**

In dit memo informeren wij u over de consequenties van de voorgenomen vaststelling van de Omgevingsverordening door Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland. Specifiek vragen wij uw aandacht voor ons project Zuidsingel fase 8 te Kortenhoef, gemeente Wijdemeren.

### **Historie en toelichting**

De locatie kwam in 2012 vrij nadat de voormalige eigenaar het aanwezige kassencomplex sloopte en de boomkwekerij ontmantelde. Het gebied betreft dus een transformatielocatie. Het is dan ook daarom dat de provincie in 2015 dit plangebied nog als rode contour had opgenomen in de PRV en een positieve grondhouding had ten opzichte van woningbouwontwikkeling op deze plek. Het verbaast ons dan ook zeer dat deze locatie nu met een negatief advies is opgenomen in de notitie discussielocaties.

De ontwikkelcombinatie VOF Jacobswooud (bestaande uit Timpaan en Slokker) is voornemens deze locatie in samenwerking met de gemeente, de provincie Noord-Holland, omwonenden en andere belanghebbenden te transformeren naar een duurzame nieuwe woonwijk aan de rand van- en met respect voor - natuur- en erfgoedwaarden in het gebied. Wij richten ons specifiek op doelgroepen die op dit moment moeite hebben om een woning te vinden, met oog voor de landschappelijke waarden en de versterking daarvan.

Zuidsingel fase 8 is één van de benoemde “Discussielocaties”, die in de stukken behorende bij de Eindconcept Omgevingsverordening specifiek aan PS worden voorgelegd. Het advies van GS voor deze locatie is om de begrenzing van BPL (Bijzonder Provinciaal Landschap) niet te wijzigen. Voor deze ontwikkeling betekent dit dat de beleidslijn van de provincie wijzigt van een “ja, mits-principe” naar een “nee, tenzij-principe” Dit geeft grote onzekerheid over de voorgenomen transformatie van dit gebied naar een duurzame, natuur-inclusieve woonwijk.

Onze inhoudelijke argumenten op de Notitie Discussielocaties vindt u in bijlage 1.

### **Oproep aan Provinciale Staten**

Wij verzoeken u de status uit de ‘Notitie Discussielocaties’ te wijzigen in verkenning mogelijk zodat bij een positieve verkenning de begrenzing van het BPL voor deze locatie gewijzigd kan worden en de beoogde planvorming conform het “ja, mits-principe” verder uitgewerkt kan worden, in samenwerking met alle betrokken belanghebbenden. Wij vragen u:

- hiermee recht te doen aan de sturingsfilosofie van zowel de nieuwe Omgevingswet als de Omgevingsvisie NH2050, die uitgaat van een “ja, mits-houding” en is gebouwd op basis van een groot vertrouwen in initiatiefnemers en decentrale overheden.

- recht te doen aan het belang van herontwikkeling van deze locatie voor zowel de bijzondere doelgroepen die hier gehuisvest zullen worden, de vele woningzoekenden in de provincie Noord-Holland in deze regio, de natuur-inclusieve en duurzame uitgangspunten die hierbij – in afstemming met alle betrokken overheidslagen – gehanteerd zullen worden en in bredere zin aan de ambities van de Regio Gooi- en Vechtstreken, zoals verwoord in het RAP Gooi en Vechtstreek én de toekomstige woningbouwprogramma's voor deze regio, om precies op basis van deze uitgangspunten ontwikkelingen mogelijk te maken.

## Argumentatie

Onze argumenten hierbij zijn als volgt:

- De gemeente Wijdemeren heeft voor Zuidsingel fase 8 reeds regionale afspraken gemaakt. Dit project is opgenomen in de RAP Gooi & Vechtstreek 2016 – 2020 en is in 2019 als initiatief toegevoegd aan de lijst met woningbouwlocaties die ook - als zodanig - in afstemming met de provincie, in regionaal verband bestuurlijk zijn vastgesteld.
- De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om aantoonbaar te maken dat een stedelijke ontwikkeling nut heeft en noodzakelijk is. Wij hebben deze onderbouwing reeds laten opstellen in 2017 en recent marktonderzoek bevestigt dit beeld.
- De ontwikkeling zal voldoen aan de huidige kaders die uit de PRV volgen. Het NNN-gebied wordt gehandhaafd, gerespecteerd en in overleg met de provincie ingericht tot een hoogwaardig natuurlijk landschap. Dit in tegenstelling tot de in de 'Notitie Discussielocaties' gedane aanname dat we bij deze ontwikkeling gaan bouwen binnen NNN-gebied. Deze aanname is onjuist: dit is nadrukkelijk niet het geval. Daarnaast ligt ons project slechts voor een beperkt deel binnen UNESCO-gebied/De Nieuwe Hollandse Waterline. Hiervoor zal nader onderzoek plaatsvinden en mogelijke cultuurhistorische waarden (zoals een voormalig inundatieveld) of een passende compensatie hiervoor zullen geïntegreerd worden in de planvorming. Indien blijkt dat integratie/compensatie niet mogelijk is, zullen we vanzelfsprekend de huidige UNESCO grens respecteren. Tot slot zullen de aardkundige waarden (zoals openheid van het landschap) geïntegreerd worden in de planvorming. Hiertoe zijn reeds INBO en Copijn als stedenbouwkundige en landschapsarchitect ingeschakeld.

Door de beoogde wijziging in de Omgevingsverordening ontstaat voor de ontwikkelcombinatie Timpaan en Slokker een onzekere situatie, waarbij de toekomstige kansen voor dit gebied niet beschouwd zijn.

Wij zullen onze argumenten en bezwaren tegen de Omgevingsverordening en de notitie Discussielocaties nader toelichten in een inspraakreactie tijdens de vergadering van uw commissie Ruimte, Wonen en Klimaat d.d. 21 september 2020.

Uiteraard zijn wij bereid om vragen te beantwoorden. U kunt hiervoor contact opnemen met:

- Arjan de Vries, directeur Slokker Vastgoed, 06 108 29 467 of [a.devries@slokkervastgoed.com](mailto:a.devries@slokkervastgoed.com);
- Martin Verzijde, Vastgoed- en Gebiedsontwikkelaar Timpaan, 06 11 72 46 03 of [mverzijde@timpaan.nl](mailto:mverzijde@timpaan.nl)

## **Bijlage 1: Inhoudelijke bezwaren “Notitie Discussielocaties Omgevingsverordening”**

In deze bijlage zijn diverse inhoudelijke bezwaren opgenomen tegen de inhoud van de “Notitie Discussielocaties Omgevingsverordening”, welke onderdeel is van de eindconcept stukken van de Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Holland. De bezwaren zijn specifiek gericht tegen de argumenten van de Provincie om het plangebied Zuidsingel fase 8, te Kortenhoef, gemeente Wijdemeren op te nemen als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL).

In de inleiding van de notitie staat dat “het gaat om woningbouwlocaties die ook in de huidige PRV niet mogelijk zijn”. Hier dient de nuance in aangebracht te worden dat in het huidige regime onder de PRV een “ja, mits-houding” de beleidslijn is, waarbij de Provincie meewerkt onder voorwaarden. In de Omgevingsverordening is de lijn anders ingestoken, waarbij een “nee-tenzij-houding” het uitgangspunt is.

In de samenvattende tabel op blz. 2 wordt voor verschillende projecten aangegeven dat GS meewerken aan een verkenning van mogelijkheden bij projecten die onder de huidige PRV en in de toekomstige OV niet mogelijk zijn. De argumenten hierbij ontbreken. Bij Zuidsingel fase 8 wordt aangegeven dat onder de huidige PRV wel/niet kan worden meegewerkt afhankelijk van de ruimtelijke kwaliteit van het plan en dat de ontwikkeling onder de OV niet mogelijk is. Waarom is in dit geval een “verkenning van mogelijkheden” niet opgenomen, terwijl dit bij andere projecten die onder de huidige PRV niet mogelijk zijn, wel is opgenomen? Dit is overigens ook de bevestiging dat de Provincie zich niet houdt aan een “beleidsneutrale overzetting”.

In hoofdstuk 6 wordt Zuidsingel fase 8 behandeld, echter wordt plan Groenewoud hier ook bij betrokken.

### **Geschilpunten**

- De Geschilpunten worden behandeld, waarbij opvalt dat onder de 1e bullet onder de PRV “woningbouw beperkt mogelijk is” en onder de 2e bullet wordt aangegeven dat onder de OV woningbouw verboden is. Er is dus geen sprake van een beleidsneutrale overzetting, zoals door de Provincie is beoogd bij het opstellen van de OV.
- Onder de eerste bullet wordt door de provincie gesteld dat het huidige plan met 250 woningen strijdig is met artikel 15 PRV (ruimtelijke kwaliteit). De Provincie heeft echter nog geen plan ter beoordeling gehad en kan deze conclusie dus niet trekken. Ter verduidelijking: de voorgenomen invulling van Zuidsingel fase 8 bestaat uit maximaal 250 woningen, dit kunnen er ook minder worden, wanneer dit landschappelijk gezien noodzakelijk is. Het NNN-gebied wordt vrijgehouden van woningen en wordt in overleg met de Provincie conform hun eisen ingericht en aan hen overgedragen.
- Onder de tweede bullet is aangegeven dat de strijdigheid van het plan vooral zit in de openheid van het landschap (de huidige aardkundige waarden). De openheid van het landschap is echter recent pas ontstaan, nadat de voormalige eigenaar het aanwezige kassencomplex sloopte en de boomkwekerij ontmantelde. Dit verklaart ook waarom de provincie in 2015 dit plangebied nog als rode contour had opgenomen in de PRV en een positieve grondhouding had ten opzichte van woningbouwontwikkeling op deze plek. Dit laatste wordt in de inleiding van de notitie als voorwaarde aangegeven waaronder een locatie uit BPL gehaald kan worden en dit is blijkbaar bij andere locaties volgens de inleiding ook veelvuldig gedaan. Inmiddels zijn INBO en Copijn gecontracteerd om stedenbouwkundige modellen op te stellen, die rekening houden met de aanwezige

landschappelijke waarden. Er wordt wel degelijk rekening gehouden met het provinciale beleid.

- Tevens komt onder de tweede bullet naar voren dat de Provincie een zorg heeft omtrent de medewerking van Natuurmonumenten aan plan Groenewoud, wanneer de provincie nadrukkelijk de medewerking verleent aan Zuidsingel fase 8. Dit geeft een onwenselijke vermenging van belangen en is geen geldig argument om de “goede ruimtelijke ordening” te beoordelen voor Zuidsingel fase 8. Wij gaan liever met Natuurmonumenten in gesprek om te inventariseren hoe wij een rol kunnen spelen in - en expliciet kunnen bijdragen aan - het behalen van hun doelstellingen. Wij zien concrete kansen op het educatieve vlak in het NNN-gebied en het terugdringen van de stikstof-emissie op onze gronden.
- Onder de derde bullet is aangegeven dat het plangebied onderdeel is van de inundatievelden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie: “Het is een nog open en gaaf gebied”. De openheid van het gebied is echter, zoals gesteld, pas ontstaan na sloop van het kassencomplex. Tenslotte voldoet de vuilstort ook al niet aan de karakteristieke waarden van een open inundatieveld en is dit beeld vanaf de NHW gezien reeds meerdere malen verstoord. Aangezien Zuidsingel fase 8 vanaf de NHW gezien aan het einde van het inundatieveld ligt, zijn er voldoende argumenten aan te dragen waarom deze locatie op dit aspect een Heritage Impact Assessment (HIA) met goed gevolg zou kunnen doorlopen. Uiteraard zal de HIA als onderdeel van de verdere planprocedure doorlopen worden. Tenslotte zien wij ook kansen om bij de inrichting van het NNN-gebied (tot nat schraalland) een duidelijke overgang te maken van een voormalig inundatieveld naar het woongebied, dit zichtbaar te maken en daarbij ook voorlichting te geven.
- Het kopje “Geschiedenis tot nu toe” bestaat uit 6 regels tekst en is daarmee te kort door de bocht. Zie hierboven een significante aanvulling op de geschiedenis van deze locatie, die in een integrale afweging voor nieuw beleid meegenomen moet worden. Dat de provincie geen belang heeft bij de ontwikkeling van Zuidsingel fase 8 bestrijden wij; de provincie heeft wel degelijk een rol in het faciliteren van woningbouw(locaties). In deze alinea wordt verder aangegeven dat de provincie altijd terughoudend is geweest over Zuidsingel fase 8. Dit is niet juist, want tot en met 2015 was dit plangebied in de PRV nog aangewezen als Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). De provincie had dan ook een positieve grondhouding ten opzichte van woningbouwontwikkeling op deze plek. Van terughoudendheid was geen sprake.
- Vervolgens wordt de “Communicatie met de gemeente” behandeld. Aangezien wij daar geen partij in zijn, behoren wij daar niet op te reageren. De opgenomen communicatie geeft echter wel aanleiding om onze visie hierop te vermelden:
- Onder de tweede bullet wordt genoemd dat de woningbouw in Zuidsingel fase 8 een meerwaarde moet hebben voor project Groenewoud. Hoewel dit getuigt van een positieve grondhouding, kan aan deze voorwaarde door aanwijzen van het gebied als BPL nooit voldaan worden. De provincie doorkruist met de Omgevingsverordening dus haar eigen doelstellingen. In de diverse andere bullets komt de positieve grondhouding (het “ja, mits...” beleid) van de provincie duidelijk naar voren. Totdat de toon van de tekst in de laatste bullet echter omslaat en het opeens over “bezwaren” gaat. Dit is in tegenspraak met de voorgenomen beleidsneutrale overzetting.
- In de stafnota van 09/10/2017 wordt de nut en noodzaakdiscussie opgeworpen. In 2017 is reeds een “Ladder-onderbouwing” uitgevoerd voor de ontwikkeling van Zuidsingel fase 8, waar de nut en noodzaak in zijn aangetoond. Marktonderzoek in 2020 herbevestigt dit onderzoek.

- Wat in de communicatie met de gemeente niet benoemd wordt, is dat Zuidsingel fase 8 is meegenomen in de regionale afstemming en bijbehorende bestuurlijke besluitvorming. Zuidsingel fase 8 is duidelijk weergegeven in de RAP Gooi & Vechtstreek op de kaart als zacht plan.
- Onder het GS-standpunt wordt een samenvatting gegeven van eerdere argumenten, echter wordt één argument toegevoegd: de verkeersafwikkeling is een zorg van de provincie. Onderzoek toont echter aan, dat de verkeersafwikkeling op een veilige en goede manier kan plaatsvinden, mits er een aantal maatregelen genomen wordt. Overigens is in dit verkeersonderzoek plan Groenewoud meegenomen in de beschouwingen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de wensen van de provincie omtrent een integrale beschouwing.
- Vervolgens trekt de provincie hier ook de conclusie dat zij “geen groot openbaar belang” ziet voor de ontwikkeling. Deze conclusie kan niet getrokken worden zonder onderzoek. In 2017 is op verzoek van de Provincie Noord-Holland reeds een “Ladder-onderbouwing” uitgevoerd en marktonderzoek in 2020 herbevestigt de nut en noodzaak en daarmee het openbaar belang van de ontwikkeling van deze locatie.
- Voorts is het vervolgens aan de initiatiefnemers om de beoogde ontwikkeling – binnen de gegeven kaders en randvoorwaarden van de betrokken overheden, natuur- en cultuurwaarden en actuele markt vraag het openbare belang nader te onderbouwen. Tenslotte wordt vermeld dat in de Nota Beantwoording Zienswijzen als antwoord op ID ZO-1570 is aangegeven dat de provincie ruimte biedt voor woningbouw in het landelijke gebied, mits conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking aangetoond wordt dat de vraag niet binnen de kernen kan worden gerealiseerd. Hier staat de provincie dus wel open voor een onderbouwing van het groot openbaar belang dat gediend wordt, waarbij tevens kan worden onderbouwd dat aan de actuele vraag niet binnen de kernen kan worden voldaan in deze regio.

Kort samengevat zijn er veel argumenten om het besluit om Zuidsingel fase 8 als BPL aan te wijzen te heroverwegen. VOF Jacobswoud gaat hierover graag het overleg met u aan.