

Aan
Het Presidium van de Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland
t.a.v. de formateurs
coalitievorming2023@noord-holland.nl

Aan de formerende partijen,

Wij hopen dat u met gepaste tevredenheid terugkijkt naar de behaalde resultaten bij de Provinciale Statenverkiezingen en dat de lopende onderhandelingen tot een sterke coalitie met vooruitstrevende visie, ambitie en slagkracht zal leiden. Wij verzoeken u bij de opstelling en uitvoering van het nieuwe collegeprogramma rekening te houden met het volgende.

Zoals u ongetwijfeld heeft vernomen heeft MRA-Noord, Zaanstreek Waterland, vrij recent haar agenda geformuleerd in de **Propositie Zaanstreek-Waterland: Hollandser dan Hollands**. Deze propositie vormt het kader voor onze samenwerking met de provincie, het Rijk en in MRA-verband. De zeven gemeenten van de regio Zaanstreek-Waterland vragen ter concretisering van de propositie uw aandacht voor het leefbaar houden van kleine kernen gelegen in het landelijk gebied, waarvoor kleinschalige woningbouwontwikkelingen ter behoud van de voorzieningen en de vitaliteit van de kleine kernen en de gemeentelijke regie daarop, onontbeerlijk zijn.

Op dit moment constateren wij als regiogemeenten een stilstand en zelfs een achteruitgang in het vitaal houden van de kleine kernen en linten in het landelijke gebied dan wel het tot Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) aangewezen gebied. Zo worden bijvoorbeeld kleinschalige woningbouwontwikkelingen bij een functiewijziging van een bedrijfsbestemming van te verplaatsen of te beëindigen bedrijven binnen bestaande lintbebouwing niet toegestaan. Veelal zou dit kansen kunnen bieden tot een nieuwe ontwikkeling waardoor milieuoverlast kan worden beëindigd en een kwaliteitsverbetering kan ontstaan in de omgeving en het (cultuur)landschap. Bovendien kunnen daarmee starters een kans krijgen op een woning, met alle voordelen van dien voor de leefbaarheid van de betreffende kern. Het mooie landschap kan alleen onderhouden worden als er ook gewoon kan worden door de inwoners en hun kinderen.

Op 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De regels in Omgevingsverordening zijn er volgens de provincie op gericht om zoveel mogelijk binnenstedelijk te verdichten en het landschap te behouden en te beschermen. Zo bevat artikel 6.9 van de Omgevingsverordening een verbod op kleinschalige woningbouwontwikkeling van 11 of minder woningen in MRA-landelijk gebied en bevat artikel 6.46 een verbod op nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het BPL. Echter bestaande lintbebouwing die voorheen in de streekplannen van de provincie Noord-Holland wel als bestaand stedelijk gebied werd gezien, wordt nu gezien als landschap c.q. BPL. Hierdoor worden dit soort ontwikkelingen in linten en dorpen vrijwel onmogelijk gemaakt. In de nieuwe Omgevingsverordening is dit beleid helaas voortgezet.

Ter doorbreking van deze impasse bieden wij u daarom namens de regio een zogenaamde regionale lijst aan met beoogde ontwikkellocaties in het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), waarvan wij van mening zijn dat deze locaties binnen het BPL tot ontwikkeling kunnen worden gebracht onder regie van de betrokken gemeenten.

Ten tweede pleiten wij nadrukkelijk voor een aanpassing van de Omgevingsverordening NH2020 en NH2022, zodat gemeenten met inachtneming van de landschappelijke kwaliteiten en in overleg met de provincie extra woningen en voorzieningen kunnen realiseren in het door de provincie beschermde landschap.

Wij sluiten ons aan bij het ontwikkelprincipe dat ontwikkelingen en beheer passend dienen te zijn bij de waarden, het karakteristiek en het draagvermogen van het landschap. Wij zijn van mening dat lokale afwegingsruimte hierbij van groot belang is, een afwegingsruimte die de gemeenten is ontnomen bij het naar zich toetrekken van de regie door de provincie met de Omgevingsverordening. Zoals aangegeven heeft de strikte regie door de provincie geleid tot een stilstand en zelfs achterstand in het vitaal houden van de kleine kernen en het behoud van de nog overgebleven voorzieningen. Een gemeente weet als geen ander wat een gebied nodig heeft en hoe het de (landschaps)waarden kan versterken en tot ontwikkeling kan brengen. Zoals aangegeven dragen deze woningbouwplannen bovendien vaak bij aan de verbetering van het landschap of vermindering van milieuoverlast, als gevolg van de verplaatsing van bedrijven ten behoeve van woningbouw en/of voorzieningen.

Het huidige beleid van de provincie staat haaks op de gemeentelijke opgave om te voorzien in de behoefte aan voldoende betaalbare woningen en het op peil houden van de daarbij horende plaatselijke sociale voorzieningen. Daarnaast dient ook aandacht geschonken te worden aan de toenemende vergrijzing en gezinsverdunding, waardoor een gezonde basis voor voorzieningen weg dreigt te vallen.

De huidige regeling sluit, gelet op de vastgestelde Omgevingsverordening NH2020 en NH2022, niet aan bij de uitgangspunten van de Omgevingswet. De wet gaat uit van één bevoegd gezag en het beginsel 'decentraal, tenzij'. In lijn hiermee heeft de provincie in haar Omgevingsvisie de sturingsfilosofie 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet' centraal gesteld, met als gerelateerd uitgangspunt 'Terughoudendheid bij het opstellen van regels'. Dit beleid vindt helaas geen toepassing voor wat betreft bebouwing in kleine kernen in het landelijk gebied.

Wij wijzen u ook op het intussen gesloten Woonakkoord. Afspraak 5.6 van het Woonakkoord beschrijft namelijk dat de provincie en gemeenten een gezamenlijke opdracht over de verkenning van dorpen en linten zullen invullen. Binnen het Woonakkoord zou meer ruimte worden geboden om kleinschalige woningbouwontwikkelingen binnen lintbebouwing in BPL mogelijk te maken. Dit zou kunnen via een gezamenlijke visie op de kleine kernen met de mogelijkheid voor maatwerk in de linten door middel van procesafspraken. Echter, hier is (nog) geen vervolg aan gegeven.

Vanuit de provincie is toegezegd hierover in overleg te treden met de gemeenten. Tot op heden is dit bij een aantal gemeenten niet gebeurd. In dit verband wijzen wij u er ook op dat kleinschalige woningbouwontwikkelingen tot 11 woningen in Noord-Holland Noord wel mogelijk zijn.

Het kwalitatief inpassen van (kleinschalige) bouwontwikkelingen in linten en kernen in het landelijk gebied is altijd een core business van de betrokken gemeenten geweest, uiteraard binnen de op hoofdlijnen sturende kaders van de provincie. Voorheen was dit in de Streekplannen van de provincie geregeld middels het zogenaamde rode contouren-beleid. Lintbebouwing en kleine kernen werden beschouwd als bestaand stedelijk gebied en waren voorzien van een rode contour waarbinnen de gemeenten bevoegd waren op het voorzien in stedelijke ontwikkelingen.

Meermaals hebben wij als gemeenten afzonderlijk en vanuit MRA-Noord met het indienen van zienswijzen op de Omgevingsverordening ons ongenoegen over het provinciaal beleid ten aanzien van het landelijk gebied c.q. BPL kenbaar gemaakt. Daarop is met de Notitie Lintbebouwing van november 2021 één keer de mogelijkheid gegeven bouwplannen gelegen in BPL in te dienen, waarvan een beperkt aantal destijds mogelijk is gemaakt. Aan het verzoek van de gemeenten tot een tweede aanleverronde is geen gehoor gegeven. Daarnaast is destijds de verwachting gewekt dat de provincie met beleidsmatige randvoorwaarden zou komen waarbinnen de gemeente haar plannen toch nog kon realiseren. Helaas is aan die toezegging niet tegemoet gekomen.

In lijn met de denkrichting die in de Notitie Lintbebouwing is gevolgd, bieden we u als vervolg daarop een (niet uitputtende) groslijst van relevante BPL-locaties in onze regiogemeenten Zaanstreek-Waterland aan. Wij zijn voornemens op deze locaties woningbouwontwikkelingen te realiseren en verzoeken u rekening te houden met deze plannen in uw collegeprogramma en de aan te passen Omgevingsverordening.

Wij dringen daarnaast nadrukkelijk aan op het geven van beleidsvrijheid/beleidsruimte en lokale afwegingsruimte aan gemeenten, om naar eigen inzicht binnen de kernen en linten binnen het BPL kleinschalige woningbouw toe te staan. Uiteraard dient dit in goed overleg met de provincie plaats te vinden. Binnen dat kader kan de provincie duidelijke ruimtelijke voorwaarden stellen hoe er naar mogelijke locaties zal worden gekeken.

Wij hopen gezamenlijk de opgave op te kunnen pakken om linten en dorpen leefbaar te houden door voldoende betaalbare woningen en voorzieningen in deze gemeenschappen mogelijk te maken en kijken uit naar een vruchtbare samenwerking. Primair kunt u bijgevoegde lijst als uitgangspunt ter hand nemen en wij verzoeken u dit bij de aanstaande coalitie-onderhandelingen mee te nemen en de locaties daarna te ontgrenzen in de Omgevingsverordening.

Hoogachtend,

Portefeuillehouders Wonen regio Zaanstreek-Waterland (m.u.v. gemeente Purmerend, heeft geen locaties in BPL-gebied)

Niels Bonenkamp, gemeente Landsmeer
Rolf van Wanrooij, gemeente Wormerland
Harrie van der Laan, gemeente Zaanstad

Rosemarijn Dral, gemeente Oostzaan
Ton van Nieuwkerk, gemeente Waterland
Marisa Kes, gemeente Edam-Volendam

Locatie	Omschrijving ruimtelijk plan	Onderbouwing	Stand van zaken
Edam-Volendam			
Kwadijk 139a, Kwadijk	Op dit perceel was een agrarisch bedrijf aanwezig. Het voorste deel van het perceel is door de gemeente gekocht en hier is een brandweergarage gerealiseerd. Het achterste deel van het perceel is door particulieren gekocht. Deze particulieren zijn voornemens 700 m ² agrarische bebouwing te slopen en 2 woningen en 3 bijgebouwen te realiseren.	Er is nu geen agrarisch bedrijf meer aanwezig, maar wel veel agrarische bebouwing. Het betreft momenteel een heel verrommeld perceel. Bij het realiseren van het plan zou er sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke ordening van dit perceel, doordat er een groot oppervlakte agrarische bebouwing uit het dorpsgezicht verdwijnt.	
Zeevangsdijkje 16, Kwadijk	Het landbouwmechanisatiebedrijf op deze locatie verplaatst naar de Fortweg 2 in Kwadijk. De huidige bebouwing wordt gesloopt en er wordt een appartementencomplex met 11 seniorenappartementen gerealiseerd.	Momenteel is er bij de ingang van het dorp Kwadijk een groot bedrijfsperceel aanwezig die een rommelig aanzicht geeft. Daarnaast brengt de huidige positionering van het bedrijf een onveilige situatie met zich mee, doordat de bedrijfsvoering tot verkeershinder leidt. Woningbouw past hier beter bij het karakter van het lintdorp en het appartementencomplex zou zorgen voor een beter doorzicht naar het achterland dan nu het geval is. Tevens ontstaat er door de verplaatsing van het bedrijf een veiligere verkeerssituatie.	
Warder 170, Warder	Het betreft een locatie met een bedrijfsbestemming gelegen aan de weg langs de dijk. Het perceel is deels onbebouwd en deels bebouwd met een loods. Het plan voorziet in de ontwikkeling van 2 woningen, gelegen naast de bestaande loods.	Het onbebouwde deel van het perceel is momenteel flink overgroeid met beplanting. Dit geeft vanaf de dijk een onordelijk aanzicht. In overleg met de aanvrager kan er een plan gerealiseerd worden die goed aansluit bij het dijkaanzicht en kan zorgen voor een verbeterde ruimtelijke kwaliteit.	
Warder 11, Warder	Het betreft een beëindigd agrarisch bedrijf. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er worden maximaal 11 woningen gerealiseerd.	Er wordt een agrarische bedrijfsbestemming uit het dorpslint verwijderd. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en uit het dorpsgezicht gehaald. In overleg met de ontwikkelaar kan er een plan gemaakt worden voor dit plangebied voor woningbouw dat binnen het landschap past en waarbij de kernkwaliteiten van de omgeving worden gewaarborgd.	
Warder 138, Warder	Het planvoornemen is om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en 3 woningen toe te voegen aan het dorpslint en 22-28 senioren-/starter-/gezinswoningen achter de dorpslintbebouwing te realiseren.	Op het perceel is momenteel een massief bouwvolume in bedrijfsbebouwing aanwezig met een oppervlakte van 2634 m ² . Het bebouwingsoppervlakte zal worden verlaagd en er zal een betere doorzicht op het achterland zijn bij het ontwikkelen van het plan, wat voor een betere ruimtelijke kwaliteit van de omgeving zorgt.	

Oud Raeffeldamweg, Hobrede	De aanvraag betreft het realiseren van 3 gebouwen; 2 levensbestendige woningen en 4-7 starterswoningen. Het perceel is gelegen in een weiland, aan de weg van het lint.	De woningen zullen in het verlengde van het dorpslint koemen te liggen. Hiermee passen ze goed in het landschap en de dorpsstructuur. Het is wenselijk om nieuwe starterswoningen en levensbestendige woningen aan het dorpslint toe te voegen om zo de vitaliteit van het dorp te behouden.	
Ijsbaan, Oosthuizen	De woningbouwcoöperatie WoonCompagnie heeft een aantal locaties in Oosthuizen aangewezen als mogelijkheid voor woningbouw.	Het plangebied is gelegen tussen bestaande bebouwing en bestaande wegen. Woningbouw op deze locatie zou dus weinig invloed hebben op het open, provinciale landschap en heeft een mooie inpassing in het dorp. Er kan in overleg met de woningcoöperatie een passend plan worden gemaakt, waarbij het cultureel waardevolle landschap niet wordt aangetast.	
Bufferwoningen Middellie	De bufferwoningen in Middellie zouden in het weiland komen te liggen aan een bestaande woonwijk achter het dorpslint en naast de IJbaan van Middellie. Het betreft de bouw van 36 woningen.	De bufferwoningen komen achter een woonwijk te liggen die de dorpslintstructuur van Middellie reeds doorbreekt. Het plan kan gerealiseerd worden met het behouden van de kernkwaliteiten van de omgeving van het dorp.	In 2006 is er door de provincie de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen opgesteld waarin voor elke gemeente woningbouwcontingenten zijn opgenomen. De gemeente Zeevang (nu Edam-Volendam) werd op verzoek van de provincie pilotgemeente voor de buffercategorie. In samenwerking met de provincie is voor deze categorie een beeldkwaliteits-plan vastgesteld. Hierin zijn 4 locaties voor bufferwoningen aangewezen in Kwadijk, Middellie, Beets en Hobrede. Ontwikkelaars zijn op basis van dit plan samen met de gemeente gestart met de bestemmingsplanopstelling en procedure. Deze plannen kwamen vervolgens stil te liggen door veranderd beleid van de provincie.
Bufferwoningen Hobrede	De bufferwoningen in Hobrede zouden in het weiland in het verlengde van het dorpslint komen te liggen. Het betreft de bouw van ongeveer 7 woningen.	De bufferwoningen zijn in het verlengde van het dorpslint gepland, waardoor het goed binnen de structuur van het dorp past en er geen verstoring van het open landschap is.	In 2006 is er door de provincie de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen opgesteld waarin voor elke gemeente woningbouwcontingenten zijn opgenomen. De gemeente Zeevang (nu Edam-Volendam) werd op verzoek van de provincie pilotgemeente voor de buffercategorie. In samenwerking met de provincie is voor deze categorie een beeldkwaliteits-plan vastgesteld. Hierin zijn 4 locaties voor bufferwoningen aangewezen in Kwadijk, Middellie, Beets en Hobrede. Ontwikkelaars zijn op basis van dit plan samen met de gemeente gestart met de bestemmingsplanopstelling en procedure. Deze plannen kwamen vervolgens stil te liggen door veranderd beleid van de provincie.

<p>Bufferwoningen Beets</p>	<p>De bufferwoningen in Beets zouden aan de woonwijk komen te liggen die achter het dorpslint gebouwd is. Het betreft de ontwikkeling van ongeveer 22 woningen.</p>	<p>Er is in Beets reeds afgeweken van de dorpslintstructuur. De bufferwoningen zouden aan de woonwijk komen te liggen die al buiten het dorpslint valt.</p> <p>In overleg met de ontwikkelaar kan hier woningbouw worden ontwikkeld die de kernkwaliteiten van de omgeving waarborgt.</p>	<p>In 2006 is er door de provincie de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen opgesteld waarin voor elke gemeente woningbouwcontingenten zijn opgenomen. De gemeente Zeevang (nu Edam-Volendam) werd op verzoek van de provincie pilotgemeente voor de buffercategorie. In samenwerking met de provincie is voor deze categorie een beeldkwaliteits-plan vastgesteld. Hierin zijn 4 locaties voor bufferwoningen aangewezen in Kwadijk, Middellie, Beets en Hobrede.</p> <p>Ontwikkelaars zijn op basis van dit plan samen met de gemeente gestart met de bestemmingsplanopstelling en procedure. Deze plannen kwamen vervolgens stil te liggen door veranderd beleid van de provincie.</p>
---------------------------------	---	---	---

Landsmeer

<p>Den Ijp 56, Den Ijp (Ijper Houthandel)</p>	<p>Maximaal 19 woningen onder voorbehoud dat de mogelijkheid van dit aantal nog moet worden getoetst aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (art. 6.59 Omgevingsverordening NH2020) en de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 Bro). Alsmede aan de Toekomst- en Woonvisie en de kernwaarden van het bestemmingsplan Het Lint 2015 van de gemeente Landsmeer.</p> <p>Betreft het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing en het realiseren van maximaal 19 woningen.</p> <p>Valt in de werkingsgebieden Agrarische bedrijven, BPL en (MRA) Landelijk gebied (volgens Ontwerp Wijziging werkingsgebieden OV NH2020 & OV NH2022 ronde 2023-I).</p>	<p>Dit betreft een locatie met oude bedrijfsbestemmingen in de linten waarvoor omzetting in woningbouw beter passend is dan vervolg met nieuwe bedrijfsbestemmingen</p>	
<p>Noordeinde 8A, Landsmeer (Wafelfabriek)</p>	<p>Maximaal 24 appartementen onder voorbehoud dat de mogelijkheid van dit aantal nog moet worden getoetst aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (art. 6.59 Omgevingsverordening NH2020) en de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 Bro). Alsmede aan de Toekomst- en Woonvisie en de kernwaarden van het bestemmingsplan Het Lint 2015 van de gemeente Landsmeer.</p> <p>Betreft het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing en het realiseren van maximaal 24 appartementen.</p> <p>Valt in de werkingsgebieden Agrarische bedrijven, BPL en (MRA) Landelijk gebied (volgens Ontwerp Wijziging werkingsgebieden OV NH2020 & OV NH2022 ronde 2023-I).</p>	<p>Dit betreft een locatie met oude bedrijfsbestemmingen in de linten waarvoor omzetting in woningbouw beter passend is dan vervolg met nieuwe bedrijfsbestemmingen</p>	

Den Ijp 193A, Den Ijp	<p>Maximaal 4 woningen onder voorbehoud dat de mogelijkheid van dit aantal nog moet worden getoetst aan de kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap 'Oostzoner- en Ijperveld' (art. 6.46 Omgevingsverordening NH2020). Alsmede aan de Toekomst- en Woonvisie en de kernwaarden van het bestemmingsplan Het Lint 2015 van de gemeente Landsmeer.</p> <p>Betreft het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing, behalve de bedrijfswoning, en het realiseren van maximaal 4 woningen.</p> <p>Valt in de werkingsgebieden Agrarische bedrijven, BPL en (MRA) Landelijk gebied (volgens Ontwerp Wijziging werkingsgebieden OV NH2020 & OV NH2022 ronde 2023-I).</p>	Dit betreft een locatie van agrariër die bedrijf beëindigd heeft.
-----------------------	--	---

Wormerland

Kom A7, Neck-Purmerend	<p>Mogelijk kleinschalige woningbouw in het deel van het gebied met een meer landelijke uitstraling en meer bouwvolume in de oksel van het Kanaal en de A7 op het grondgebied van Wormerland.</p>	De op te stellen gebiedsvisie zal mede gericht zijn op het versterken van het ecologisch belang van het gebied.	Er wordt gewerkt aan de gebiedsvisie voor het gebied tussen Neck en de Kom A7 en het kanaal; het betreft het grondgebied van onze eigen gemeente maar Purmerend is als samenwerkingspartner aangesloten. Deze ambitie om een visie op te stellen is ontstaan naar aanleiding van de structuurvisie MIRT-verkenning Corridorstudie Amsterdam-Hoorn. De op te stellen gebiedsvisie zal zich richten op het ecologisch, maatschappelijk, cultureel en economisch belang van dit gebied.
Dorpsstraat 267A, Wormer	<p>Het realiseren van een kleinschalige woning (stolpmodel) van 68m² op de bestemming van een 60 jaar oude bedrijfsloods van 100m². De woning wordt gesitueerd achter een loods met bedrijfsbestemming behorende bij het bedrijf van aanvrager.</p>	<p>De woning komt in de plaats van een loods van 60 jaar oud met een omvang 100m²</p> <ul style="list-style-type: none"> -De te realiseren woning bevindt zich aan een openbare toegankelijke weg loodrecht op de Dorpsstraat. -Het bebouwingsoppervlak neemt af en het bouwvoornemen draagt daarom op een positieve manier bij aan de omgeving. -De doorzichten worden verbeterd door de wijziging van de bedrijfsbestemming en het initiatief draagt vanwege de wijziging van gebruik (van bedrijvigheid naar wonen) op een positieve manier bij aan flora en fauna. -De bestaande rommelige aanblik in het gebied met kleinschalige bebouwing wordt verbeterd en dit draagt positief bij aan de kernkwaliteiten van het gebied. 	Op het perceel heeft meer dan 60 jaar een bedrijfsloods gestaan van 100m ² . De gewenste woonfunctie is niet toegestaan volgens het huidige bestemmingsplan. Om het initiatief te realiseren is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Locaties uit inventarisatie	Wonen in de Tweede Lijn	<p>Woningbouw in de tweede lijn in de dorplinten was in het verleden eerder actueel. Dit werd "bouwen in het lengs" genoemd en werd in de 18e eeuw bijvoorbeeld toegepast om alle 3500 tot 3800 inwoners van Jisp te kunnen huisvesten: "Het dorp Jisp bestond in de 18e eeuw uit diverse straatjes of wijken. Er was de Dorpsstraat met schuin tegenover de vroegere kaasfabriek (hoewel die er toen nog niet was) het Oostermolenpad. Achter de kerk De Kercklaen. Daarnaast (nu Evert Heijkamp) liep het Langere Pad naar de traankokerijen 'Het Platten' van Cornelis Gz. de Lange en van zijn zoon Floris 'het Bonte Paert'. Naast en achter de oude school liep het Affter-Off. Naast het Molenpad (vroeger ook wel 'De Kromme Elleboog') langs het Zwet liep het Westermolenpad. (vervolg >)</p>	<p>Het Molenpad met het landje de Boogaart (aan de overkant van de Ketelsloot) en een stuk van het land de Bruiloft heette het Westeijnde. Hier stonden ook een heel aantal huizen. En er was het Weiver. Maar om alle 35 tot 3800 inwoners te kunnen bergen waren vroeger vele huizen in het lengs naar achteren gebouwd. Men verhuurde van vele huizen het 'Middelstuk' en het 'Achterend' ook aan gezinnen of aan bakkers. Er was dan ook veel meer padvorming dan heden. Het notariële recht van overpad is telkenmale in aktes terug te vinden, want sommigen hadden een achterend gekocht en moesten dan wel over het erf van hun (vaak) twee voorburen." (bron: http://www.onsdorpjisp.nl/historie/).</p>
-----------------------------	-------------------------	--	--

Oostzaan			
Zuideinde 134, Oostzaan	<p>Het planvoornemen bestaat uit de sloop van het bestaande pand op het adres en de nieuwbouw van 9 appartementen met bijbehorende voorzieningen.</p>	<p>Behoud van verkavelingsstructuur, slotenpatronen en oevers.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Ontsluiting kavels individueel en direct op het lint. -Behoud relatie lint en water. -Behoud van open karakter van het veenlandschap. -Behoud doorzicht door uitbreiding nieuwe volume naar achteren. -Kleinschalig en geen repetitie. -Vergroot beleefbaarheid van het landschap. 	<p>De beoogde woningbouwontwikkeling past niet binnen de regels uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan 2013. In het bestemmingsplan is voor de betreffende perceel de enkelbestemming 'Wonen' opgenomen. Echter, doordat er in de planregels slechts eengezinswoningen toestaat en appartementen uitsluit, dient er een ruimtelijke procedure doorlopen te worden.</p>
Kolkweg-Zuideinde, Oostzaan	<p>Deze binnenstedelijke ontwikkellocatie is ingeklemd tussen bedrijventerrein Skoon, een woonwijk en het lint langs het Zuideinde. Voor deze locatie is een duurzaam woningbouwplan in ontwikkeling waar ook verschillende woningen in de sociale sector gepland zijn. Met deze ontwikkeling vervolledigt Oostzaan de entree van de gemeente langs de hoofdtoegangsweg de Kolkweg.</p>	<p>De nota Behoud dorpsaanzicht en openbare ruimte Oostzaan is uitgangspunt bij deze ontwikkeling.</p> <p>Het versterken en behouden van het cultureel waardevolle landschap zal gebeuren door te sturen op het behoud van de zichtlijnen in het landschap.</p> <p>De morfologie van deze ontwikkellocatie zal positief bijdragen aan het omringende landschap.</p>	<p>De ruimtelijke procedure moet worden doorlopen om dit plan te realiseren.</p>
Locaties uit inventarisatie	Wonen op vaders erf		
Noordeinde 75, Oostzaan	<p>Op het perceel bevindt zich momenteel een verkooppunt voor tuinmaterialen. Het perceel leent zich uitstekend voor een transformatie naar een woningbouwlocatie waarbij met inachtneming van de kernkwaliteiten van het BPL deze ruimtelijke ontwikkelingen kan worden gerealiseerd.</p>		

Waterland

Overleek, Monnickendam	Dit betreft een kleinschalige ontwikkeling in overleek.	De eerste stap in het proces is een haalbaarheids-analyse. Deze analyse zal in het 1e kwartaal van 2023 worden opgesteld. De volgende stap is het plan nader uit te werken en aan te bieden aan de stuurgroep van de pilot Waterlands Wonen.
Kruisbaakweg 6, Marken	Op de locatie staat een voormalige stal/loods. Het plan is om op deze locatie 6 (eventueel 22) woningen te realiseren. Het betreft een markante plek bij de entree van Marken.	De omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling is in ontwerp afgegeven. Dit heeft echter geleid tot een flink aantal zienswijzen. Deze zienswijzen worden bestudeerd en vertaald naar een zienswijzennotitie en definitief besluit. 1e kwartaal 2023: besluitvorming ten aanzien van de omgevingsvergunning.
Van Disweg, Broek in Waterland	Langs de Drs J. van Disweg hebben zich de afgelopen jaren twee woningbouwplannen ontwikkeld en worden inmiddels alle woningen bewoond. De beide plannen worden gescheiden door een perceel grasland. Dit perceel is in eigendom van een marktpartij. Deze wenst het gebied te ontwikkelen naar woningbouw. Echter, het perceel is op dit moment aangemerkt in provinciaal beleid waar geen woningbouw kan plaatsvinden. Het is gezien de feitelijke situatie, omringd aan meerdere zijden door woningbouw, discutabel of het terecht is dat deze belemmering erop ligt. De ontwikkelaar heeft, met steun van de gemeente, om een grenscorrectie verzocht bij de provincie. Afhankelijk hiervan is een woningbouwontwikkeling mogelijk.	

Zaanstad

Overtoom 50, Westzaan	Maximaal 20 woningen onder voorbehoud dat de mogelijkheid van dit aantal nog getoetst moet worden aan de cultuur-historische en landschappelijke uitgangspunten uit de Omgevingsverordening van provincie en Visie Linten, dijken, paden van gemeente Zaanstad. Er wordt daarvoor op korte termijn een studieschets gemaakt.	Deze locatie vormt een belemmering voor de ontwikkeling van een woningbouwplan in de naaste omgeving. Dit is een voormalig agrarisch bedrijf met 2 bedrijfs-woningen. De bestemming is Agrarisch met waarde, het gaat om het deel dat behoort tot het agrarisch bouwperceel. Daarvoor geldt een geurcirkel van 100 m. De geurcirkel is een planologische belemmering voor het oostelijk deel van het bouwplan Westzanerwerf, dat met een wijzigings-bevoegdheid is opgenomen in bp Landelijk gebied Westzaan. Het agrarisch bouwperceel moet weg bestemd worden om de woningbouw van bouwlocatie Westzanerwerf mogelijk te maken. Woningbouw zou goed kunnen aansluiten op woningbouwplan Westzanerwerf. Voor het westelijk deel is een uitwerkingsplicht opgenomen in bp Landelijk gebied Westzaan. Woningbouwplan Westzanerwerf is opgenomen in de provinciale Monitor plancapaciteit (11541 15542). Valt in werkingsgebieden Agrarische bedrijven, BPL, Landelijk gebied.
-----------------------	--	--

Dorpsstraat 203, Assendelft (perceel van en achter)	Maximaal 5 woningen onder voorbehoud dat de mogelijkheid van dit aantal nog getoetst moet worden aan de cultuur-historische en landschappelijke uitgangspunten uit de Omgevingsverordening van provincie en Visie Linten, dijken, paden van gemeente Zaanstad. Er wordt daarvoor op korte termijn een studieschets gemaakt. Betreft vervangen van 2 bestaande woningen en bedrijfsruimten door 5 nieuwe woningen.	Dit betreft een locatie met oude bedrijfsbestemmingen in de linten waarvoor omzetting in woningbouw beter passend is dan vervolg met nieuwe bedrijfsbestemmingen
Krommeniedijk 175, Krommenie	Maximaal 2 woningen waarbij dit aantal nog getoetst moet worden aan de cultuur-historische en landschappelijke uitgangspunten uit de Omgevingsverordening van provincie en Visie Linten, dijken, paden van gemeente Zaanstad. Betreft het opruimen van oude schuren en door maximaal 2 woningen meer richting het lint. Valt in werkingsgebieden Agrarische bedrijven, BPL, Landelijk gebied. Valt in bestemming Erven (achter de woning die bestemming Wonen heeft) (Art. 1 Beheersverordening Krommeniedijk jo art. 5 bp Krommeniedijk)	Dit betreft een locatie met oude bedrijfsbestemmingen in de linten waarvoor omzetting in woningbouw beter passend is dan vervolg met nieuwe bedrijfsbestemmingen
Krommeniedijk 75, Krommenie	Maximaal 1 woning. Dit is een voormalig agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Het agrarisch bedrijf is er niet meer en de bedrijfswoning wordt een woonhuis (intern groter). Is feitelijk in gebruik als woning, hoewel dit formeel niet past in Omgevingsverordening. Planologisch niet geregeld in het bestemmingsplan, maar wel via een omgevingsvergunning. Valt in werkingsgebieden Agrarische bedrijven, BPL, Landelijk gebied (vlg. Ontwerp Wijziging werkingsgebieden provinciale verordeningen 2023-01-01). Valt in bestemming Agrarische productiegebieden met bijzondere waarden (zonder bouwperceel). (Art. 1 Beheersverordening Krommeniedijk jo art. 10 bp Krommeniedijk)	Dit betreft een locatie van agrariër die bedrijf beëindigd heeft.

Communicatieweg
8, Assendelft

Maximaal 1 woning
Dit is een voormalig agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. De boer heeft, na beëindiging van het boerenbedrijf, hele perceel verkocht. De nieuwe eigenaar van het perceel heeft reeds een vergunning om het bestaande bedrijfspand aan de Communicatieweg 7 te verbouwen en te gebruiken als plattelandswoning. De nieuwe eigenaar zou echter graag nog een tweede woning willen realiseren op het perceel (op nummer 8). Het bestemmingsplan en de provinciale verordening staan dat op dit moment niet toe. De provincie heeft eerder aangegeven hier in een uitgebreide procedure geen toestemming voor een tweede woning te willen verlenen. Eerder heeft er echter op nummer 8 al een rentenierswoning (tweede kleine bedrijfswoning) gestaan, die vervallen was en gesloopt is. Het perceel biedt voldoende ruimte om een tweede plattelands/burgerwoning te realiseren.

Perceel valt in bestemmingsplan Landelijk gebied Assendelft, en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarde- 1', en waarde archeologisch -2.

Purmerend

/

/

/

/