

Bijlage bij registratienummer 1955162/2199234

Achtergrond bestuursakkoord Pilot Waterland en plan Lange Weeren

1. Bestuursakkoord Pilot Waterland

In de jaren 2000 hanteerde de overheid een "Bufferzonebeleid" in de regio Zaanstreek-Waterland. Het doel van de bufferzone was om ongecontroleerde verstedelijking van de grote kernen in de regio tegen te gaan. Bouwen in de bufferzone was verboden volgens de richtlijnen van de Rijksoverheid. De provincie Noord-Holland en de gemeenten in de regio pleitten echter voor het onder bepaalde voorwaarden mogelijk maken van woningbouw in de Rijksbufferzone.

In 2011 ondertekenden de Provincie Noord-Holland, de gemeenten Edam-Volendam, Waterland, Wormerland, Landsmeer, Oostzaan, het stadsdeel Amsterdam-Noord en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu een overeenkomst: het bestuursakkoord Pilot Waterland. Met deze pilot wilden de ondertekenende partijen de mogelijkheid bieden om onder bepaalde voorwaarden woningbouw toe te staan met het oog op de versterking van de groene en recreatieve functies van de toenmalige Rijksbufferzone, ook bekend als "rood voor groen".

De voorwaarden die in de overeenkomst werden genoemd, omvatten onder andere de volgende aspecten:

- De pilot Waterland maakte onder bepaalde voorwaarden de bouw van in totaal 875 woningen mogelijk, verdeeld als volgt:
 - 100 woningen op een aantal nog nader te bepalen kleinschalige locaties in de Rijksbufferzone.
 - 35 terpwoningen op de locatie Bennewerf (Marken, gemeente Waterland).
 - 740 woningen op de locatie Lange Weeren (Edam-Volendam).

Bij de ontwikkeling van deze woningen zou €10.000 per woning worden geïnvesteerd in groene en recreatieve waarden binnen de Rijksbufferzone.

De vereiste vervolgstappen uit het bestuursakkoord, zoals het opstellen van een visie, ontwikkelingsstrategie en uitvoeringsprogramma, evenals het oprichten van een fonds voor groene en recreatieve waarden in de Rijksbufferzone, zijn nooit gerealiseerd. Dit had onder andere te maken met juridische risico's die de gemeente Edam-Volendam voorzag in verband met de afdracht van €10.000 per woning. Dit zou volgens de gemeente kunnen leiden tot wat bekend staat als (verboden) "betaalplanologie": het is in beginsel niet toegestaan om het verlenen van planologische toestemming afhankelijk te stellen van het betalen van een financiële vergoeding.

In de loop der jaren heeft de status van de Rijksbufferzone zich ontwikkeld. In 2012 droeg het Rijk het beleid voor bufferzones over aan de provincies, waarbij "Rijksbufferzones" werden omgedoopt tot "Provinciale bufferzones". Daarbij heeft de provincie het bufferbeleid in de desbetreffende gebieden voortgezet, en in de Provinciale Verordening (PRV) bleef woningbouw in deze gebieden verboden. Hierdoor bleef het bestuursakkoord uit 2011 de enige juridische basis voor mogelijke woningbouw in de bufferzone.

Bijlage bij registratienummer 1955162/2199234

Met de invoering van de Provinciale Omgevingsverordening (OV)2020 werd het begrip "bufferzone" vervangen door de term "Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)". Ook in het BPL-gebied bleef grootschalige woningbouw verboden, waarbij "openheid" de dominante kernkwaliteit van BPL in de voormalige bufferzones was. Echter, in de omgevingsverordening werd een uitzondering op het verbod opgenomen voor bouwinitiatieven die in overeenstemming waren met het bestuursakkoord "Pilot Waterland" (artikel 6.46, lid 9, OV2020; vanaf 1-1-2024 artikel 6.59, lid 8 OV2022). Hierdoor bleef de juridische basis voor woningbouw in deze voormalige bufferzones behouden.

2. Een alternatief voor het bestuursakkoord

Vanwege de langdurige impasse rond de uitvoering van het bestuursakkoord, gaf in 2019 de toenmalig gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling tijdens een bestuurlijk overleg met wethouders van de gemeente Edam-Volendam aan open te staan voor een alternatieve invulling van het bestuursakkoord. Als de gemeente Edam-Volendam met een 'volwaardig' plan zou komen, waarin aantoonbare extra investeringen (op basis van €10.000 per woning) integraal in het plan werden verwerkt, was de gedeputeerde bereid om dit alternatief aan GS en PS voor te leggen.

Een dergelijk alternatief plan zou moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Het plan moet aanvullende investeringen van €7,4 miljoen bevatten, boven op de kosten van een regulier woningbouwplan, zoals overeengekomen in het bestuursakkoord. Deze extra investeringen moeten duidelijk geïntegreerd worden in aanvullende doelstellingen zoals waterberging, natuur en landschap.
- Het plan moet binnen de grenzen van het in het bestuursakkoord aangegeven ontwikkelingsgebied vallen.
- Het aantal woningen mag afwijken van de in het bestuursakkoord genoemde 740 woningen, mits het plan voldoende kwaliteit biedt en als een volwaardig alternatief kan worden beschouwd voor de afspraken in het bestuursakkoord.

De gemeente Edam-Volendam heeft gereageerd op deze uitnodiging en is samen met een ontwikkelaar begonnen met het opstellen van een dergelijk plan. Het proces voor het opstellen van dit plan kende echter zijn eigen politieke en juridische uitdagingen. Uiteindelijk besloot de gemeenteraad in februari 2022 het voorgestelde plan van het college af te wijzen. In plaats daarvan heeft de gemeenteraad opdracht gegeven om een nieuw, allesomvattend plan te ontwikkelen voor het gehele ontwikkelingsgebied, inclusief de gronden die in eigendom zijn van een andere ontwikkelaar in het plangebied. Aangezien deze gebieden vallen binnen de aangewezen ontwikkelingslocatie zoals beschreven in het bestuursakkoord, had de provincie geen bezwaar tegen het opnemen van deze gronden in het plan.

Na de vorming van een nieuw college na de verkiezingen in 2022 begon de gemeente Edam-Volendam met het opstellen van een nieuw plan voor Lange Weeren. Een eerste, voorlopige versie van dit nieuwe plan heeft het college eind 2022 voorgelegd aan het college van GS. Daar gaf de

Bijlage bij registratienummer 1955162/2199234

gemeente aan dat een verdiepingsslag nog nodig is. Begin 2023 hebben GS in een brief aan de gemeente de noodzaak van de genoemde verdiepingsslag om het plan tot een volwaardig alternatief voor het bestuursakkoord te kunnen beschouwen bevestigd. Op 21 september 2023 heeft de gemeente de huidige het plan voor Lane Weeren toegezonden met het verzoek aan GS om dit plan als volwaardig alternatief voor het bestuursakkoord te beschouwen.