



GS van de Provincie Noord-Holland
t.a.v. de heer C. Loggen
Postbus 3007
2001 DA Haarlem
(via post@noord-holland.nl)

Datum : 29 maart 2022
Uw brief van :
Uw kenmerk :
Ons nummer : 796231
Behandeld door : F. Frowijn
Telefoonnummer : 075 – 651 21 00

Onderwerp : Omgevingsverordening NH2020 en de ijsbaanlocatie

Geachte heer Loggen,

De gemeente Wormerland heeft al bijna 10 jaar de ruimtelijke ambitie om te komen tot de herontwikkeling van het ijsbaanterrein in Wormer. Dit geldt ook voor het realiseren van binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen. Zo maakte de Structuurvisie Wormerland reeds in 2014 melding van de plannen om de ijsbaanlocatie in de toekomst te ontwikkelen en de diversiteit aan woonmilieus verder uit te bouwen door binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen te realiseren. Dit dient eraan bij te dragen dat de gemeente ook in de toekomst een aantrekkelijke woongemeente blijft en haar vitaliteit voor de langere termijn zou kunnen behouden.

In het collegeprogramma 2018-2022 wordt de ambitie herhaald om te zoeken naar binnenstedelijke bouw- en herontwikkellocaties waar woningbouw mogelijk is. Daarnaast vermeldt het collegeprogramma de ambitie om te komen tot een verduurzaming van de sportaccommodaties in Wormer. Onderzocht zou worden of vervangende nieuwbouw niet een beter alternatief is dan renovatie van verouderde accommodaties. Daarbij speelt de maatschappelijke opgave tot duurzaam bouwen en exploiteren ook een belangrijke rol.

Reeds in 2019 is geconcludeerd dat invulling zou kunnen worden gegeven aan al deze ruimtelijke ambities door middel van één integraal plan. Volgens dit plan zal de huidige natuurijsbaan worden verplaatst naar het naastgelegen perceel. Vervolgens kunnen op de huidige ijsbaanlocatie een drietal tennisverenigingen worden gehuisvest. Deze tennisverenigingen kampen immers met een ledenterugloop en wensen met elkaar te fuseren om gezamenlijk een nieuw tennispark te realiseren. De jeu de boules-vereniging die op het huidige ijsbaancomplex al een plek heeft, blijft op deze locatie zitten. De huidige kantine van de jeu de boules-vereniging en de ijsbaanvereniging van ca. 150 m² zal worden verplaatst en vergroot tot een kantine/omkleedaccommodatie van ca. 450 m² voor zowel de tennisverenigingen als de jeu de boules- en de ijsbaanvereniging. Eén en ander sluit ook aan bij de beleidslijn in Wormerland om sportvoorzieningen bewust aan de rand van het dorp te situeren, getuige ook het grote complex van voetbalvereniging WSV dat zich naast het huidige ijsbaanterrein bevindt.

Het plan impliceert ook de nieuwbouw van een sporthal (ter vervanging van de gedateerde en in slechte staat verkerende sporthallen in Wormer) op de plek van één van sporthallen aan de Spatterstraat.

Tot slot maakt het plan het mogelijk om binnenstedelijk 165 wooneenheden te realiseren op de locaties die vrijkomen door het verplaatsen van de tennisverenigingen en de nieuwbouw van de sporthal. Deze woningen kunnen worden gebouwd aan de Spatterstraat (ca. 92 woningen), de Caascooperstraat (ca. 39 woningen), de Drie Morgen (ca. 29 woningen).

Spatterstraat :

29 sociale huurappartementen
27 middeldure huurappartementen.
12 goedkope rijwoningen
10 senioren woningen
14 twee onder één kap woningen
151 parkeerplaatsen op maaiveld

De Caascooper:

39 appartementen (70 – 90 m2)
Parkeren op maaiveld en in het souterrain

De Drie Morgen:

11 koopappartementen (75 m2)
18 koopwoningen
Parkeren op maaiveld

Dit sluit aan bij verschillende ambities uit zowel het Woonakkoord Zaanstreek-Waterland als de gemeentelijke Woonvisie. In het Woonakkoord is opgenomen dat we willen werken aan zowel de lokale als regionale woningbehoefte, dat we zo veel mogelijk binnenstedelijk bouwen en ons deels specifiek richten op woningen voor senioren. Het voorgestelde plan geeft concreet invulling aan deze ambities. Daarnaast sluit het project aan op onze eigen Woonvisie, waarin is opgenomen dat we blijvend streven naar een passende en betaalbare woningvoorraad, met zo veel mogelijk kansen voor onze inwoners om in de gemeente Wormerland te (blijven) wonen. Daarbij past de keuze voor sociale huur, middeldure huur, goedkopere koopwoningen en seniorenwoningen. Inmiddels is ook een marktpartij gevonden die een stedenbouwkundig plan heeft gemaakt voor de 165 wooneenheden en die bereid is een grondbod te doen waarmee het nieuwe tenniscomplex en de nieuwe sporthal gefinancierd kunnen gaan worden. Ook zal een substantieel bedrag beschikbaar worden gesteld voor overige kosten. Als de tennisverenigingen niet op de huidige ijsbaanlocatie kunnen worden gehuisvest kunnen de binnenstedelijke locaties niet worden vrijgemaakt voor de bouw van de 165 wooneenheden.

Gelet op de eerder genoemde voorgenomen ontwikkelingen in het landelijk gebied vond op 20 november 2019 een bestuurlijk overleg plaats tussen u en de wethouders Schalkwijk en Van Waaijen van de gemeente Wormerland. De wethouders geven aan dat op deze ijsbaanlocatie al de bestemming sport rust zodat er voor het realiseren van een tennispark geen bestemmingsplanwijziging nodig is. Sport blijft sport. Tijdens dit overleg heeft u aangegeven dat het verplaatsen van sportvoorzieningen naar de locatie van de huidige natuurijsbaan in principe mogelijk is. De huidige natuurijsbaan (met de bestemming sport) maakte immers geen onderdeel uit van de bufferzone, zoals aangegeven in de destijds geldende Provinciale Ruimtelijke Verordening, noch van Natura-2000 gebied. Ook zou het verplaatsen van de natuurijsbaan naar het aangrenzende perceel mogelijk zijn omdat het een seizoensgebonden activiteit betreft met een zeer beperkte ruimtelijke impact. Bovendien maakte/maakt ook deze nieuwe locatie voor de natuurijsbaan geen deel uit van Natura-2000 gebied. Voorafgaand aan de verplaatsing van de natuurijsbaan verplicht natuurwetgeving overigens nog wel tot nader onderzoek. De provincie heeft de uitkomsten van dit bestuurlijk overleg per e-mail d.d. 22-11-19 en d.d. 08-01-20 bevestigd aan de gemeente Wormerland.

Mede gelet op het positief verlopen bestuurlijk overleg wordt vervolgens werk gemaakt van een Haalbaarheidsonderzoek sportaccommodaties Wormer. In dit onderzoek is de bouw van een nieuwe

duurzame sporthal in Wormer meegenomen evenals de samenvoeging van 3 tennisverenigingen op 1 complex. Op 5 januari 2021 heeft het college een besluit genomen over dit haalbaarheidsonderzoek. Nadat ook de raad op 2 februari 2021 akkoord is gegaan, wordt vervolgens ingezet op de verdere uitwerking van het scenario van de realisatie van een tenniscomplex op het ijsbaanterrein i.c.m. de jeu de boules, de nieuwbouw van een gezamenlijke kantine/omkleedaccommodatie voor zowel de tennisverenigingen als de jeu de boules- en de ijsbaanvereniging, de nieuwbouw van een sporthal op de huidige locatie aan de Spatterstraat en de binnenstedelijke woningbouw van 165 wooneenheden. Deze plannen vragen nog nadere uitwerking. Dat geldt ook voor de infrastructurele maatregelen die nodig zijn i.v.m. de realisatie van het tenniscomplex.



(De doorkijk vanaf het terrein naar de omgeving zal nog verder aandacht krijgen. Als uiteindelijk wordt gekozen voor een groene buitenrand, zal dat zijn in de vorm zijn van lage struiken of een lage geluidswal met klimop. Bomen en andere hogere beplanting zijn immers een belangrijke verstoring factor voor de weidevogels op het nieuwe ijsbaanterrein).

Als de huidige natuurijsbaan (die overigens de laatste jaren heel beperkt is gebruikt door de zachte winters) wordt verplaatst naar het naastgelegen perceel. Daarbij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Laag dijkje die zo min mogelijk zichtbaar is, met flauwe taluds.
- Gebruik maken van tenniskantine zodat geen eigen gebouw nodig is.
- Verwijderbare lichtmasten.

Ter bevordering van de biodiversiteit op het nieuwe ijsbaanterrein zullen de volgende maatregelen worden getroffen:

Openheid landschap

Het gebied moet open blijven. Er kunnen geen bomen of struiken geplant worden, Ook kunnen er geen elementen als hekwerken en dergelijke geplaatst worden die de openheid van het landschap verstoren.

Vochtig, kruidenrijk grasland

De velden moeten bestaan uit een vochtig en kruidenrijk grasland. Het grondwater staat in het voorjaar (eind maart/begin april) 0-20 cm beneden het maaiveld met hier en daar plas dras. In mei/juni kan het grondwater iets zakken naar 25-45cm onder maaiveld. Dit is belangrijk voor o.a. de kuikens van de weidevogels. In februari kan het veld even onder water worden gezet. Rond 15 februari komen de weidevogels terug van hun lange reis en hebben dan voedsel nodig. Door de velden iets onder water te zetten is het makkelijker voor de weidevogels voedsel te vinden, Zo kunnen zij aanvetten ter voorbereiding op het broeden. De grasmat moet bestaan uit kort gras met veel inheemse bloeiende kruiden. Gras trekt maar weinig insecten aan, daar zijn bloeiende kruiden voor nodig. Jonge kuikens van de weidevogels hebben deze insecten nodig als voeding. Boterbloemen, pinksterbloemen, koekoeksbloemen, klavers en andere lage bloeiende kruiden moeten dan ook meegezaaid worden met het gras.

Aangepast beheer

Het beheer van het terrein dient aangepast te worden ter bevordering van de weidevogels. Dit dient samen te gebeuren met de grondgebruikers op wiens gronden nog meer weidevogels voorkomen om zo te voorkomen dat iedereen op hetzelfde moment gaat maaien en de weidevogels zo geen uitvluchtlocatie meer hebben. Hiervoor is het verstandig dat in samenwerking met deze een zorgvuldig beheerplan wordt opgesteld. Ook bemesting is een aandachtspunt. Onderzoek laat zien dat terreinen met een hoge hoeveelheid voedingstoffen juist weinig kruiden bevatten. Wanneer er gemaaid wordt met ook aangepast worden. Er kan niet gemaaid worden in de broedperiode. Ook moet er niet gemaaid worden als de kruiden bloeien en nog geen zaad hebben gezet. Anders blijft het gebied niet lang kruidenrijk.

Slootranden

Het is belangrijk dat de vogels, en andere diersoorten, makkelijk het water in en uitkunnen. Natuurlijke oevers zijn daarom essentieel. Ongemaaide slootranden, waar wat hogere oevervegetatie staat, is essentieel voor schuilplaatsen. Ook toont onderzoek aan dat insecten in deze slootrand vegetaties veel groter zijn, en in grotere aantallen voorkomen. Weidevogelouders hebben daarom vaak een voorkeur voor dergelijke locaties als foerageergebied. Laat de slootranden aan de buitenzijden van het terrein dus hoger opstaan en zet hier geen barrières als schoeiing langs het water maar vorm juist een natuurlijk talud. De vegetatie mag ook weer niet te hoog, geen rietkragen.

Rust

Het is belangrijk dat buiten de schaatsperiode vooral rust is in het gebied. Mensen die zich op het terrein begeven verstoren de weidevogels. Het terrein zou eigenlijk alleen open moeten zijn voor essentiële onderhoudswerkzaamheden. In verband met de noodzakelijke rust zullen op het tenniscomplex mitigerende maatregelen worden getroffen t.a.v. licht en geluid. Er kan worden gedacht

aan het gebruik van typen licht die minder zichtbaar zijn voor dieren, aan het gebruik van lichtkappen die de lichtval centreren op het speelveld en licht naar omliggende percelen tegenhoudt enzovoort. Een lage groene geluidswal rondom het tenniscomplex vermindert het geluid van (sportende) mensen in de richting van de omliggende percelen met weidevogels.



Terwijl de gemeente Wormerland werkt aan het Haalbaarheidsonderzoek is de provincie Noord-Holland actief met het opstellen van de Omgevingsverordening NH2020. Hierin heeft de provincie het Bijzonder provinciaal landschap (BPL) als een nieuw beschermingsregime geïntroduceerd. Volgens de Nota van beantwoording omvat het BPL die gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. De begrenzing van de BPL-gebieden zou gebaseerd zijn op de begrenzing van het landelijk gebied en de begrenzingen van de beschermingsregimes Bufferzone, Aardkundig monument en Weidevogelleefgebied én landschappelijk logische grenzen (zoals poldereenheden).

Ook de ijsbaanlocatie wordt in de Omgevingsverordening NH2020 bestempeld als Bijzonder provinciaal landschap. Dit moet een omissie zijn. In de eerste plaats is de ijsbaanlocatie met een sportbestemming immers niet van bijzondere landschappelijke waarde. Van openheid en ruimtebeleving bijvoorbeeld al geen sprake.



(Foto genomen vanuit het lint richting het parkeerterrein en de jeu de boulesvereniging met daarachter de huidige natuurijsbaan)



(Foto genomen richting het lint en de jeu de boulesvereniging waarbij de huidige natuurisbaan wordt omsloten door woningbouw aan de rechterkant en woningbouw en het complex van voetbalvereniging WSV) aan de linkerkant)

In de tweede plaats viel de ijsbaanlocatie niet in het beschermingsregime Bufferzone of één van de andere beschermingsregimes. Daarmee voldoet de aanwijzing van de ijsbaanlocatie ook niet aan de eigen criteria die de provincie ten grondslag heeft gelegd aan de begrenzing van de BPL-gebieden. In de derde plaats wordt met de aanwijzing van de ijsbaanlocatie als BPL voorbijgegaan aan het bestuurlijk overleg dat heeft plaatsgevonden op 20 november 2019.

Vanwege de omissie besluiten burgemeester en wethouders van Wormerland op 7 april 2020 een zienswijze in te dienen tegen de Omgevingsverordening. Door omstandigheden lijkt deze zienswijze de provincie helaas nooit te hebben bereikt. Vandaar dat burgemeester en wethouders bij de behandeling van de Omgevingsverordening de provincie alsnog in kennis hebben gesteld van deze zienswijze met het verzoek om de ijsbaanlocatie vanwege de omissie te ontgrenzen van het BPL. Ook heeft wethouder Berkhout ingesproken om deze zienswijze alsnog onder de aandacht te brengen van de provincie.

Wormerland had vervolgens de hoop gevestigd op een motie die door CDA en FvD is ingediend (M96-2020) op grond waarvan de ijsbaanlocatie weer ontgrensd zou worden. Helaas wordt deze motie bij de stemmingen op 22 oktober 2020 niet aangenomen. Dat vindt plaats op basis van de op dat moment beschikbare informatie, zo valt te lezen in de beantwoording van de schriftelijke vragen van de SP-fractie door Gedeputeerde Staten (2021/121). Als Provinciale Staten immers wel op de hoogte zouden zijn geweest van de onderliggende argumentatie om te ontgrenzen zou een besluit om niet te ontgrenzen in strijd zijn geweest met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De verontwaardiging over het niet ontgrenzen van de ijsbaanlocatie wordt nog groter als op pagina 11 van de Nota van beantwoording valt te lezen dat er wel degelijk meerdere wijzigingen in de begrenzing van het BPL zijn doorgevoerd op basis van de ingediende zienswijzen na “een zorgvuldige afweging op grond van de aanwezige waarden, het stadium waarin de planvorming zich bevindt, de afstemming die met de gemeenten (...) en provincie heeft plaatsgevonden of bestuurlijke afspraken.” De gemeente Wormerland ondervindt in de onderhavige situatie derhalve een onevenredig nadeel van het feit dat de door B&W vastgestelde zienswijze de provincie helaas nooit heeft bereikt. De argumentatie om te ontgrenzen is immers wel degelijk valide. Uit de beantwoording door Gedeputeerde Staten van een rondvraag van de SP-fractie over het ijsbaanterrein blijkt immers ook nog eens dat er een positief ambtelijk advies is om de begrenzing van het BPL te veranderen en het ijsbaanterrein dus buiten BPL te laten vallen (commissie RWK4 d.d. 22-11-21). Tevens beloven Gedeputeerde Staten in de beantwoording van deze rondvraag een ontgrenzing van het ijsbaanterrein

goed te zullen onderbouwen. Door middel van deze brief willen wij u en Gedeputeerde Staten de eerdergenoemde onderbouwing aandragen.

Als de provincie onverkort zou blijven vasthouden aan de regels van de Omgevingsverordening t.a.v. de ijsbaanlocatie, zou dat onevenredig nadelig uitpakken voor de uitwerking van de ruimtelijke ambities waarop door de gemeente Wormerland al bijna 10 jaar wordt ingezet. Het zou bovendien in strijd zijn met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Tot slot kan niet worden ontkend dat de redelijkheid en billijkheid in het geding zijn als de volledige plannen op het huidige ijsbaanterrein niet zouden kunnen worden uitgevoerd. Zo is immers gebleken dat het aanleggen van de tennisbanen en de nieuwbouw van de gezamenlijke kantine/omkleedaccommodatie op dit moment al gewoon mogelijk zijn. De ijsbaanlocatie heeft immers reeds de bestemming sport en de nieuwe gezamenlijke kantine/omkleedaccommodatie heeft een ruimtebeslag van minder dan 500 m² en is daarom blijkens de Omgevingsverordening (artikel 6.46) geen verboden nieuwe stedelijke ontwikkeling in het Bijzonder provinciaal landschap. Het is natuurlijk onzinnig dat de -voor de levensvatbaarheid en toekomstbestendigheid van de tennisverenigingen- noodzakelijke aanleg van de vier padelbanen ineens de landschappelijke kernkwaliteiten zou aantasten terwijl het aanleggen van de tennisbanen en de nieuwbouw van de gezamenlijke kantine/omkleedaccommodatie wel gewoon mogelijk zijn. Het zou derhalve onredelijk en onbillijk zijn als de provincie zou blijven vasthouden aan de regels van de Omgevingsverordening als de gemeente Wormerland zijn volledige plannen op het ijsbaanterrein wil uitvoeren ook al omdat dan 165 binnenstedelijke wooneenheden niet kunnen worden gerealiseerd.

Voordat de gemeente Wormerland zijn volledige plannen (die nog nader uitgewerkt dienen te worden) tot realisatie kan brengen is dan ook een ontgrenzing van het ijsbaanterrein (artikel 13.7 Omgevingsverordening) dan wel een ontheffing van Gedeputeerde Staten (artikel 13.4 Omgevingsverordening) noodzakelijk. Wij hebben er alle vertrouwen in dat wij daartoe in deze brief (met onze plannen) voldoende argumentatie ter onderbouwing hebben aangedragen. Wij zijn ervan overtuigd dat een besluit tot ontgrenzing dan wel ontheffing zeker kan worden gedragen door het totaal van deze argumentatie dan wel door een geëigende selectie uit de argumentatie. Ook zijn wij ervan overtuigd dat de onderhavige casus dusdanig specifiek is (de bestuurlijke bevestiging dat de huidige natuurijsbaan kan worden verplaatst naar het naastgelegen perceel en op de huidige ijsbaanlocatie een tenniscomplex kan worden gerealiseerd, een zoekgeraakte zienswijze, een positief ambtelijk advies om te ontgrenzen, geen bufferzone maar wel BPL, sport blijft sport enz. enz.) dat precedentwerking zich niet snel zal voordoen. Wij zien dan ook de ontgrenzing dan wel de ontheffing graag binnenkort tegemoet, bij voorkeur nog in het kader van de besluitvorming t.a.v. de wijziging van de werkingsgebieden Omgevingsverordening NH2020.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Wormerland,
de secretaris de burgemeester

R. Kool

A.J. Michel - de Jong