

Tussenstand Probleemlocaties in dorpslinten

1712781/1987390 toelichting bij brief GS aan PS

1. Vooraf

Eind 2021 hebben GS gemeenten met dorpslinten uitgenodigd om met een voorstel te komen om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid op probleemlocaties te verbeteren. Hiervoor zijn GS bereid een ontheffing te verlenen van de OVNH2020. Een ontheffingsaanvraag dient dan uiterlijk eind 2023 ingediend te zijn.

Halverwege het traject en met een nieuw college in het vooruitzicht, maken we de balans op. Voorlopige conclusie is dat de werkwijze effectief blijkt om een gewenste oplossing gerealiseerd te krijgen. Deze notitie wordt opgenomen in het overdrachtdossier voor de nieuwe coalitie, met de overweging deze werkwijze op te nemen in de Omgevingsverordening.

Ter illustratie is de ontheffingsaanvraag van kleinschalige woningbouw in MRA-landelijk gebied en eentje van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling bijgevoegd.

2. Aanleiding en doel Probleemlocaties in dorpslinten

Bij de vaststelling (22-10-2020) van de Omgevingsverordening 2020 hebben GS aan PS toegezegd een notitie op te stellen “over de wijze waarop in Noord-Holland, inclusief de MRA, omgegaan kan worden met lintbebouwing”. Deze notitie was eerder toegezegd in de commissie RWK (29-9-2020: id 2441 Notitie lintbebouwing). In het overzicht te beleggen moties en toezeggingen is dit opgenomen als ‘Onderzoek naar leefbaarheid in linten / rotte plekken in linten’. De ‘rotte plekken’ zijn verder aangeduid als ‘probleemlocaties’.

Vanwege afspraken in het Coalitieakkoord is in de omgevingsverordening geregeld dat woningbouw in de MRA in het stedelijke gebied plaats vindt. In specifieke gevallen levert dit een probleemsituatie op in de lintbebouwing in het landelijk gebied. Dat zijn situaties, vaak rond een bedrijf, waar (compenserende) woningbouw de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ter plekke aanzienlijk kan verbeteren.

Het gaat nadrukkelijk om een verantwoorde aanpak van een aantal probleemlocaties en niet om een algemene verruiming van de bouw mogelijkheden in linten. Hoewel diverse gemeenten vragen om ook in de MRA kleinschalige woningbouw mogelijk te maken, is dit niet de uitkomst van deze notitie. In een verantwoorde aanpak vraagt elke plek om een balans tussen woningbouw, bedrijfsontwikkeling en ook natuurontwikkeling. Dit is maatwerk, dat een bijdrage levert aan leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit en waarbij kritisch gekeken wordt naar wat nodig is om tot een oplossing te komen. De notitie geeft antwoord op de vraag: Hoe kunnen we de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid met woningbouw (doorgaans woningbouw, maar niet persé) op probleemlocaties in linten verbeteren zonder de algemene lijn uit de omgevingsverordening aan te tasten?

3. Werkwijze : selectie, aanpak, aanvraag ontheffing

Selectie

Het gaat om probleemlocaties in dorpslinten. In de notitie Probleemlocaties in dorpslinten (1712781/1712783 GS 2 november 2021) is uitgewerkt wat wij daar onder verstaan. Op basis daarvan is aan 21 gemeenten met lintbebouwing gevraagd om locaties aan te dragen. Hierop is van 15 gemeenten in totaal 59 locaties ontvangen. Ambtelijk hebben wij daar 22 uit geselecteerd, die naar onze mening

aan de omschrijving voldoen. Die selectie is voor een check teruggelegd bij de betreffende gemeenten en akkoord bevonden.

Aanpak

Voor elke geselecteerde locatie is een startgesprek gevoerd met de gemeente. Met dit gesprek krijgen we een gedeeld beeld van het probleem en de gewenste oplossing. Het levert ook een set randvoorwaarden op. Die randvoorwaarden zijn gericht op voldoende ruimtelijke kwaliteit en een verbetering van de leefbaarheid. Ook geven we de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie mee. Hiermee kan de gemeente de initiatiefnemer uitnodigen met een eerste concept voor het stedenbouwkundig ontwerp te komen. Daarop volgt een ontwerpssessie met provincie, de gemeente en (het ontwerp bureau van de) initiatiefnemer. Door de directe communicatie over concrete verbeterpunten en de gegeven regelruimte levert deze reken- en tekensessie vaak al bijna het gewenste resultaat op.

Aanvraag ontheffing

De gemeente dient het ontheffingsverzoek in op basis van art. 13.4 van de OVN2020. In dat verzoek staat welk probleem er wordt opgelost, hoe de oplossing rekening houdt met landschap en cultuurhistorie, hoe de kernkwaliteiten van BPL behouden en versterkt wordt, een visualisatie van het beoogde ontwerp en welk artikel uit de OVN2020 de oplossing in de weg staat. Als het aantal woningen kritisch is, vragen wij een exploitatieberekening. Met een positief besluit van GS kan de gemeente de ruimtelijke procedure voortzetten.

4. Overzicht resultaten

Van de 22 aangedragen probleemlocaties lopen er 13 aan tegen het verbod op kleinschalige woningbouw in MRA-landelijk gebied en 2 tegen een verbod op een NSO in BPL. Voor 7 locaties blijkt een reguliere oplossing alsnog de beste weg, voor 5 daarvan is inmiddels een oplossing gevonden (BPL-kwestie).

Tabel 1: Resultaten per 1-3-2023

Resultaat	Aantal	Bijzonderheden
Ontheffing verleend	5	4 Kw in MRA 1 NSO in BPL
Reguliere oplossing	7	5 BPL (Kaartw) 2 overig
Loopt nog	10	9 Kw in MRA 1 NSO in BPL
Totaal	22	

Toelichting:

Kw= Kleinschalige woningbouw

NSO= Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling

BPL= Bijzonder Provinciaal Landschap

MRA= Metropool Regio Amsterdam

Kaartw = Kaartwijziging werkingsgebied LG

Van de 22 aangedragen probleemlocaties zijn er inmiddels 5 gehonoreerd met een ontheffing door GS. Vier daarvan betreft het toestaan van kleinschalige woningbouw in MRA-landelijk gebied, maar er is ook 1 grotere bouwlocatie, die mooi in BPL ingepast gaat worden. Er lopen nog 10 trajecten. Dat gaat met horten en stoten. Een aantal is vergevorderd en sommige gaan trager. Personeels- en tijdgebrek spelen hier parten. Elk contactmoment laat echter een stap voorwaarts zien.

Het samen optrekken met gemeente en initiatiefnemer, met voldoende bewegingsruimte, is een goede formule gebleken om tot een kwalitatief goede oplossing te komen. Kunnen uitgaan van kwaliteit geeft partijen energie en vertrouwen en leidt tot een goed verhaal om probleemlocaties aan te pakken. De gunfactor is hoog en we hebben eigenlijk weinig moeite gehad om ons beleid ten aanzien van landschap en cultuurhistorie een plek te geven. Gemeenten denken mee en tonen zich redelijk flexibel en initiatiefnemers creatief en betrokken.

5. Het vervolg

Om een open einde te voorkomen hebben GS de gemeenten 2 jaar de tijd gegeven om een ontheffingsaanvraag in te dienen. Dat komt neer op 2 november 2023. Er lopen nog 10 trajecten en met de deadline in zicht, verhogen gemeenten hun inspanning.

Om misverstanden te voorkomen verdient het aanbeveling om de sluitingstermijn van 2 november 2023 nog eens te melden bij gemeenten waar nog ontheffingsaanvragen in voorbereiding zijn. Dit kan met bijgevoegde brief. Ambtelijk is contact met details over de stand van zaken.

Het traject is ingezet als eenmalige actie om een oplossing te bieden voor langlopende problemen. Een aantal gemeenten heeft gevraagd om een structurele aanpak. Zij voorzien dat er opnieuw probleemlocaties kunnen ontstaan en de gevolgde werkwijze met intensieve samenwerking is daarbij erg effectief gebleken. De samenwerking tussen provincie, gemeente en initiatiefnemer vanuit kwaliteit leidt tot resultaat, als knellende regels uit OVNH opzij gezet kunnen worden. Onze beleidsdoelen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid, landschap en cultuurhistorie zijn hiermee gediend en het vertrouwen in provincie neemt toe.

Geregeld wordt door gemeenten gevraagd of er een nieuwe ronde komt. Dat is echter juridisch geen optie, omdat dit dan staand beleid wordt. De ontheffingsmogelijkheid artikel 13.4 OVNH2020 is daar niet voor bedoeld. Een nieuwe coalitie kan overwegen de gevolgde werkwijze tot regel te maken in de Omgevingsverordening. Dat kan door een aanvullend artikel op te nemen over locaties waar de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit echt een probleem is. Zo'n artikel in de Omgevingsverordening is nodig als we de aanpak van probleemlocaties tot beleid maken.

Een nieuwe coalitie kan ook overwegen kleinschalige woningbouw in MRA-landelijk gebied mogelijk te maken, net als in NHN al het geval is. Dit biedt een oplossing voor de meeste (probleem)locaties in dorpslinten, maar ook daarbuiten. Het is daarom een bredere afweging.

Bijlage 1: Voorbeeld van kleinschalige woningbouw in MRA-landelijk gebied.

Los bijgevoegd

Bijlage 2: Voorbeeld van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap.

Los bijgevoegd