

NOTITIE LINTBEBOUWING: PROBLEEMLOCATIES IN DORPSLINTEN

Bijlage bij Brief GS aan PS 1712781/1712783

1. Toezegging voor Notitie lintbebouwing

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 problematische locaties of probleemlocaties.

2. Probleemschets

De Omgevingsverordening stelt regels om in landelijk gebied te kunnen bouwen.

Soms gelden er beschermingsregimes zoals Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Kleinschalige woningbouw (max. 11 woningen) en overige ontwikkelingen tot 500m² zijn mogelijk in en aan dorpslinten of in en aan kernen, maar dan alleen in NHN. Gelegen in BPL kan dat alleen als de kernkwaliteiten niet worden aangetast. Grootschalige woningbouw (meer dan 11 woningen) is niet mogelijk in BPL, tenzij sprake is van groot maatschappelijk belang en er geen reële alternatieven zijn.

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.

3. Doel Notitie lintbebouwing

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?

4. Uitwerking van de opgave

4.1 Wat verstaan we onder linten?

Het gaat om dorpslinten. Voor agrarische linten is er een specifieke regeling (VAB), waar apart een voorstel aan GS/PS zal worden aangeboden in het kader van afdoening van Motie 2020-147. Dorpslinten maken deel uit van het landelijke gebied. Een lint is een langgerekte lijn van aaneengesloten of op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing ten behoeve van overwegend stedelijke functies. Karakteristiek is een lijnvormige structuur, relatie met ontstaansgeschiedenis van het landschap, doorzichten naar omringend landschap en een bepaalde mate van ritmiek en

afwisseling. Wij sluiten hier aan bij de definities uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL), de Omgevingsverordening en de Leidraad landschap en Cultuurhistorie¹.

4.2 Wat is een probleemlocatie?

Wat onder een probleemlocatie verstaan kan worden, is wat subjectiever. Je kunt zeggen dat iedereen een probleemsituatie direct herkent als hij/zij ervoor staat. Op basis van voorbeelden vanuit de zienswijzen omgevingsverordening en ontwikkelingen waarover door de ARK of ARO is geadviseerd, kunnen we het volgende over probleemlocaties zeggen.

Een probleemlocatie heeft de volgende kenmerken:

- De locatie oogt rommelig vanaf de weg/vanuit het lint of vanuit de omgeving bezien. Het kan ook zijn dat de locatie door zijn grootte afwijkt van de rest van het lint en daarmee ongewenste invloed heeft op het 'dorpse' karakter van het lint;
- De locatie heeft een negatieve impact op het aangrenzende landschap of natuur door de zichtbaarheid ervan of de omvang (bijv. kavel steekt gemiddeld verder het landschap in dan de meeste kavels in het lint);
- De aard en mate van verstoring is locatie-specifiek; het betreft vaak een dissonant in het lint, waarbij de vorm of functie afwijkt en als storend ervaren wordt;
- Er is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mogelijk en/of een verbetering van de leefbaarheid (denk aan bodemsaneringslocaties of locaties die verkeersoverlast met zich meebrengen).

4.3 Om welke locaties gaat het?

¹ Hierbij sluiten we aan bij het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL) en de definitie in de Omgevingsverordening en de Leidraad voor landschap en cultuurhistorie. In de BKL wordt het begrip stedelijk gebied gehanteerd. In de definitie daarvan wordt lintbebouwing uitgesloten. In de Nota van Toelichting legt men uit wat men onder lintbebouwing verstaat:

BKL: Lintbebouwing is de beleid neutrale voortzetting van het begrip "lineaire bebouwing", dat in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening werd gebruikt. Daarbij gaat het om vrijwel aaneengesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken, terwijl de achtergelegen gronden open blijven.

In de Omgevingsverordening is een (dorps)lint als volgt gedefinieerd: een langgerekte lijn van aaneengesloten of op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing ten behoeve van overwegend stedelijke functies. Kleine kernen (<500 inwoners), linten en onderdelen van landelijke villawijken maken deel uit van het landelijk gebied. Ze worden wel gerekend tot het bestaand stedelijk weefsel.

In de Leidraad landschap en cultuurhistorie onderscheiden we 3 typen lintbebouwing: Het *aaneengesloten dorpslint* bevindt zich vaak het hart van een dorp. De bebouwing staat dicht op elkaar, is divers en kleinschalig, vrijstaand of geschakeld en heeft een directe relatie met de weg of het water. Er is beperkt zicht op het achterliggende landschap. De percelen zijn relatief klein en het groen wordt bepaald door beplanting langs de weg en/of in de tuinen. Naar de randen van het dorpslint toe worden tussenruimten breder en wordt de relatie met het aangrenzende landschap sterker. Het *open lint* heeft meer ruimte tussen de bebouwing, en relatief veel onbebouwde ruimte. Er zijn bredere doorzichten tussen de bebouwing naar het landschap. Hier is vaak een mix van kleinschalige en grootschalige bebouwing en functies te vinden. De beplanting staat op de erven en soms ook langs de weg. In het *agrarisch lint* overheerst het landschap; de bebouwing staat verspreid, soms op regelmatige en soms op onregelmatige afstand. De bebouwing heeft vaak een agrarisch karakter, is doorgaans grootschaliger en de erven zijn ruim opgezet. Het aantal burgererven neemt er momenteel vaak toe. De beplanting staat vaak op de erven, die als groene toeven in het landschap liggen

Met bovenstaande omschrijving van een lint en probleemlocatie is aan 21 gemeenten met lintbebouwing gevraagd om locaties aan te dragen. Hierop is van 15 gemeenten in totaal 59 locaties ontvangen. Daarvan voldoen 22 locaties aan de criteria in de omschrijving. Daarnaast is een (voormalig) bedrijfengebied met 2 probleemlocaties langs de Zaan aangedragen. Daar is nu geen sprake van een dorpslint, maar met een juiste transformatie van het gebied kan wel een mooi dorpslint ontstaan.



Bovenstaande kaart geeft aan waar de geselecteerde locaties zich bevinden. In bijlage 1 staat een overzicht van deze locaties.

4.4 Hoe komen we tot de gewenste oplossing?

Gemeenten is gevraagd welke oplossing zij zien voor de aangedragen locaties en welke problemen zij daarmee willen oplossen. Bij enkele locaties is direct duidelijk dat dit ook de gewenste oplossing is. Dat is een oplossing met voldoende ruimtelijke kwaliteit en een verbetering van de leefbaarheid. Bij de meeste locaties zal er in meer of mindere mate wat aan het plan moeten veranderen om dat te bereiken. Dat kan op twee manieren; de gemeente een nieuwe set (ruimere) regels meegeven en het resultaat afwachten, of met de gemeente om tafel en met de juiste mensen samen naar de gewenste oplossing zoeken. Dat laatste lijkt het meest effectief, omdat het altijd maatwerk betreft. Er lopen twee pilots (in Oostzaan en Landsmeer) om na te gaan of het op die manier ook werkbaar is. De resultaten zijn positief en daarom willen we ook de andere probleemlocaties op die manier oppakken. In een startgesprek met de gemeente delen we de beschikbare informatie en bespreken we de doelen en randvoorwaarden voor het vervolg. Zo is voor de locatie in Oostzaan een 'Reken en tekensessie' georganiseerd met gemeente en ontwikkelaar. Daar is een set concrete verbeterpunten

voor het plan besproken en direct doorgerkend. De architect van de ontwikkelende partij kan hiermee aan de slag en weet daarbij onze deskundigen te vinden. Uiteindelijk leidt dat tot 'de gewenste oplossing', dat behalve een mooie oplossing voor de betreffende situatie ook plan-economisch uitvoerbaar is. In Q3 en Q4 van 2021 kunnen de startgesprekken over de andere 19 locaties met de betreffende gemeenten plaatsvinden.

5. Locatiegerichte aanpak, zonder de algemene lijn te verlaten

Als we er met de gemeenten uitkomen, liggen er straks 22 gewenste oplossingen voor probleemlocaties die soms al meer dan 10 jaar de aandacht vragen. Het voorstel is om voor deze 22 locaties een uitzondering te maken, zonder dat daarmee de algemene lijn uit de omgevingsverordening wordt verlaten. Die algemene lijn zorgt in brede zin voor de gewenste ontwikkeling, terwijl het duidelijk is dat die lijn op specifieke plekken niet goed uitpakt. Daar wordt nu gevraagd een uitzondering voor te maken. De uitzondering geldt voor 22 welomschreven gevallen, zodat het risico op ongewenste precedents klein is.

6. Besluitvorming

Om samen met de gemeenten naar een oplossing te zoeken geven GS aan dat zij bereid zijn om voor de 22 locaties een uitzondering op de regels van de OVN-2020 te maken als daar een plan met voldoende ruimtelijke kwaliteit voor ligt, dat de leefbaarheid aantoonbaar verbetert. Als deze oplossing er is, kunnen gemeenten een ontheffing aanvragen onder art. 13.4 van de OVN-2020. Met deze ontheffing van GS kan de gemeente de ruimtelijke procedure afronden.

Artikel 13.4 Ontheffingsbevoegdheid Wet ruimtelijke ordening

1. Gedeputeerde Staten kunnen op aanvraag van burgemeester en wethouders een ontheffing als bedoeld in artikel 4.1a van de Wet ruimtelijke ordening verlenen van de regels in hoofdstuk 6 van deze verordening, voor zover deze zich richten op ruimtelijke plannen, en voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciaal belangen.
2. Gedeputeerde Staten kunnen aan de ontheffing als bedoeld in het eerste lid voorschriften verbinden indien de betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

GS gaan ervan uit dat deze ronde voor probleemlocaties in linten een eenmalige actie blijft en daarbij is gebruik van art. 13.4 de aangewezen weg. Dit artikel is bedoeld om bij onvoorziene situaties af te kunnen wijken van de regels als die de belangen van de gemeente of die van de provincie onevenredig schaden. Indien er een wens ontstaat om de aanpak van probleemlocaties te herhalen en dus onderdeel te maken van het reguliere beleid, dan kan dat met een artikel in de omgevingsverordening worden geborgd.

8. Samen met gemeenten zoeken naar een oplossing

Nadat GS hebben ingestemd met het vinden van een oplossing voor de 22 probleemlocaties, gaan we samen met gemeenten ambtelijk een gewenste oplossing voor de geselecteerde locaties zoeken. De twee pilots laten zien dat een paar sessies daarvoor voldoende kunnen zijn. Omdat het maatwerk betreft zal elke locatie zijn eigen doorlooptijd kennen. De verwachting is de ontheffingen voor de zomer 2022 verleend te hebben.

BIJLAGE 1: Probleemlocaties in Dorpslinten

Aalsmeer:	1. Oosteinderweg/Machineweg/Aalsmeerderweg (locatie omgrensd door)
Edam-Volendam:	2. Kwadijk 16, Warder
	3. De Beets 123, Zeevang
Landsmeer:	4. Purmerland 25, Purmerland
	5. Den Ijp 85, Den Ijp
	6. Noordeinde 19-21, Oostzaan
	7. Den Ijp 187A, Den Ijp
	8. Dorpshuis De Burght, Purmerland
	9. Den Ijp 63, Den Ijp
Waterland:	10. Broekermeerdijk 16, 16A en 16B, Watergang
Wijdmeren:	11. Tjalk 1, Loosdrecht
	12. Nieuw Loosdrechtsedijk 105, Loosdrecht
	13. Moleneind 65, Kortenhoef
	14. Oud Loosdrechtsedijk 42A, Loosdrecht
	15. Noordereinde 249, 's-Gravenland
Wormerland/Oostzaan	16. De Heul 18 en 20, Oostzaan
	17. Dorpsstraat 60, Jisp
	18. Noordeinde 65, Oostzaan
	19. Kerkbuurt 83, Oostzaan
Zaanstad:	20. Westzanerdijk 388, Krommenie
	21. Zuideinde 94 en 100, Westzaan
	22. Dorpsstraat 707, Assendelft