

Aan: Provinciale Staten van Noord-Holland

Geachte leden van de Staten,

Op 7 februari bespreekt u onder agendapunt 4.b de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022.

Onze organisaties willen graag uw aandacht vragen voor de voorgestelde wijziging van de "ruimte voor ruimte-regeling". Deze regeling maakt het mogelijk om nieuwe woningen in het buitengebied te bouwen in ruil voor het slopen van agrarische bebouwing.

In de omgevingsverordening 2020 is er voor gekozen om de regeling te vereenvoudigen. De oude regeling zorgde voor veel onduidelijkheid, rechtszaken, en een ongewenste verstening van het buitengebied. In de nieuwe regeling is de koppeling met de financiële onderbouwing losgelaten, en is er een directe relatie tussen de gesloopte oppervlakte aan oude bebouwing en het aantal nieuwe woningen.

In de motie 147-2020 heeft u gevraagd om een alternatieve uitwerking te maken waarbij meer ruimte wordt geboden bij transformatie van agrarische bouwpercelen indien het bebouwde oppervlakte significant afneemt, en een positieve bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het college heeft vervolgens een onderzoek uitgevoerd als onderbouwing voor deze alternatieve uitwerking. In de "Oplegger ontwerp-OV NH 2022" is vanaf bladzijde 19 de onderbouwing opgenomen. Uit het onderzoek blijkt duidelijk dat de huidige regeling toereikend is:

*Zowel de gemeenten als LTO hebben voorbeeldcasussen aangedragen waarbij de wens ligt om (agrarische) bebouwing op te ruimen en nieuwe woningen te realiseren. Zij konden **niet feitelijk onderbouwen** waarom de huidige regeling (maximaal 2 burgerwoningen bij minimaal 1.500 m2 sloop) onvoldoende ruimte biedt. Ze hadden geen inzicht in de daadwerkelijke sloopkosten en bij welk aantal woningen de sloopkosten dan gedekt zouden zijn. Verder blijkt dat de gemeentelijke VAB regelingen van 1 hooguit 2 compensatiewoningen bij een minimale sloop van 1.000m2 uitgaan. Al met al hebben wij geen duidelijke aanknopingspunten kunnen vinden hoe de huidige regel anders moet komen te luiden en waarom deze nu niet toereikend is.*

Uitgangspunt van uw motie is de wens om de bebouwde oppervlakte te laten afnemen. Onze organisaties zijn dan verbaasd over het nieuwe voorstel om:

Aanvullend, nadat er 1.000 m2 aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, nog een derde burgerwoning toe te staan indien gemeenten kunnen motiveren dat deze derde burgerwoning noodzakelijk is voor een verbetering van de omgevingskwaliteit op het perceel;

Het vervangen van stallen en loodsen door twee woningen kan nog als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden gezien. Drie woningen worden in de praktijk als een nieuwe "nederzetting" ervaren, en zijn vaak dominant aanwezig in het landschap. Omdat er in de verordening geen bovengrens is opgenomen voor de oppervlakte van de nieuwe woningen, gaat het vaak om grote villa's. Het is moeilijk voor te stellen hoe het bouwen van een derde woning een bijdrage kan leveren aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

De huidige regel is voor iedereen duidelijk, en blijkt volgens de onderbouwing van de "alternatieve uitwerking" toereikend te zijn. Door het toevoegen van de mogelijkheid om een derde woning te bouwen indien dit noodzakelijk is om de kwaliteit te verbeteren, ontstaat er opnieuw veel discussie en onduidelijkheid. Veel initiatieven eindigen hierdoor waarschijnlijk weer voor de rechter.

In het nieuwe voorstel is de grens voor een tweede tweede compensatiewoning al omlaag gegaan van 1.500 m² naar 1.000 m² te slopen bebouwing. Hierdoor is het voor een initiatiefnemer al veel aantrekkelijker om gebruik te maken van de regeling. Tegelijkertijd blijkt uit het onderzoek van de provincie dat deze extra bebouwingsmogelijkheid financieel gezien helemaal niet nodig is. Het gaat bijna altijd om zeer aantrekkelijke vrijstaande woningen, welke voldoende geld opleveren.

Wij willen u dan ook vragen om de conclusie van GS over het ontbreken van een aanleiding om de huidige regel aan te passen over te nemen, en lid 6 uit artikel 6.15 niet op te nemen in de definitieve versie van de Omgevingsverordening 2022.

Met vriendelijke groet,

mede namens Landschap Noord-Holland en de Natuur- en Milieufederatie Noord-Holland,

Willem Hellevoort

Provinciaal ambassadeur,
Vereniging Natuurmonumenten

*Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Martijn de Jong,
m.dejong@natuurmonumenten.nl*

De huidige regel, zoals opgenomen in de omgevingsverordening 2020:

Artikel 6.10 Noord-Holland Noord landelijk gebied

3. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan ook voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
- b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
- c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden; en
- d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.

De voorgestelde nieuwe regeling, zoals opgenomen in het concept van de omgevingsverordening 2022:

Artikel 6.15 Voormalige agrarische bouwpercelen

4. In aanvulling op het derde lid kan het omgevingsplan voorzien in het toestaan van een tweede burgerwoning, indien meer dan 1.000 m² grondoppervlakte aan rechtmatig aanwezige bebouwing op de betreffende locatie wordt gesloopt en herbouw in het omgevingsplan onmogelijk wordt gemaakt.

5. In aanvulling op het derde lid kan een omgevingsplan voorzien in het toestaan van meerdere burgerwoningen, indien deze worden gerealiseerd in een bestaande karakteristieke boerderij en geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

6. In aanvulling op het vierde lid kan het omgevingsplan voorzien in een derde burgerwoning indien in de motivering wordt onderbouwd dat deze derde burgerwoning noodzakelijk is om een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit op de betreffende locatie mogelijk te maken.

7. Afwijking van het in het vierde lid genoemde aantal of oppervlakte is mogelijk indien toepassing wordt gegeven aan een gemeentelijk of intergemeentelijk vereveningsfonds.

8. In het Delegatiebesluit Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat Gedeputeerde Staten nadere regels kunnen stellen over de aard en omvang van de in het eerste lid genoemde activiteiten en over de toepassing van het zesde lid.