

# Pilot probleemlocaties dorpsslinten

november 2020 - november 2023



# PILOT PROBLEEMLOCATIES DORPSLINTEN

## AANLEIDING

In 2020 stelde de provincie Noord-Holland de Omgevingsverordening 2020 vast, waarbij werd beloofd een pilot op te stellen over lintbebouwing in de regio. De verordening bepaalt dat woningbouw in stedelijke MRA-gebieden moet plaatsvinden, wat uitdagingen opleverde in landelijke gebieden met lintbebouwing. Sanering van storende locaties door bijvoorbeeld woningbouw als verdienmodel was hierdoor niet meer mogelijk. Het doel was een gebalanceerde benadering waarbij woningbouw, bedrijfsontwikkeling en natuurbehoud worden overwogen. Elke locatie werd individueel beoordeeld met als doel de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

## WAT IS EEN PROBLEEMLOCATIE?

Een probleemlocatie in de linten is een specifieke plek in dorpslinten waar zich problemen voordoen, zoals kwesties rond ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid, landschap of cultuurhistorie.

## PROCES

Er is een probleemanalyse van dorpslinten gemaakt, waarbij 15 gemeenten 59 locaties hebben voorgesteld. Na overleg zijn 22 locaties geselecteerd en voldeden aan de gestelde criteria. Voor elke locatie is een startgesprek gevoerd om het probleem, de gewenste oplossing en randvoorwaarden te bespreken. Gemeenten kregen de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie 2018 mee als inspiratiebron voor het stedenbouwkundig ontwerp. Een ontwerpessie met provincie en gemeente volgde, waarbij concrete verbeterpunten werden besproken. De gemeente diende ver-

volgens een ontheffingsverzoek in op basis van het goedgekeurde beeldkwaliteitsplan, waarna de ruimtelijke procedure kon worden voortgezet na goedkeuring door GS.

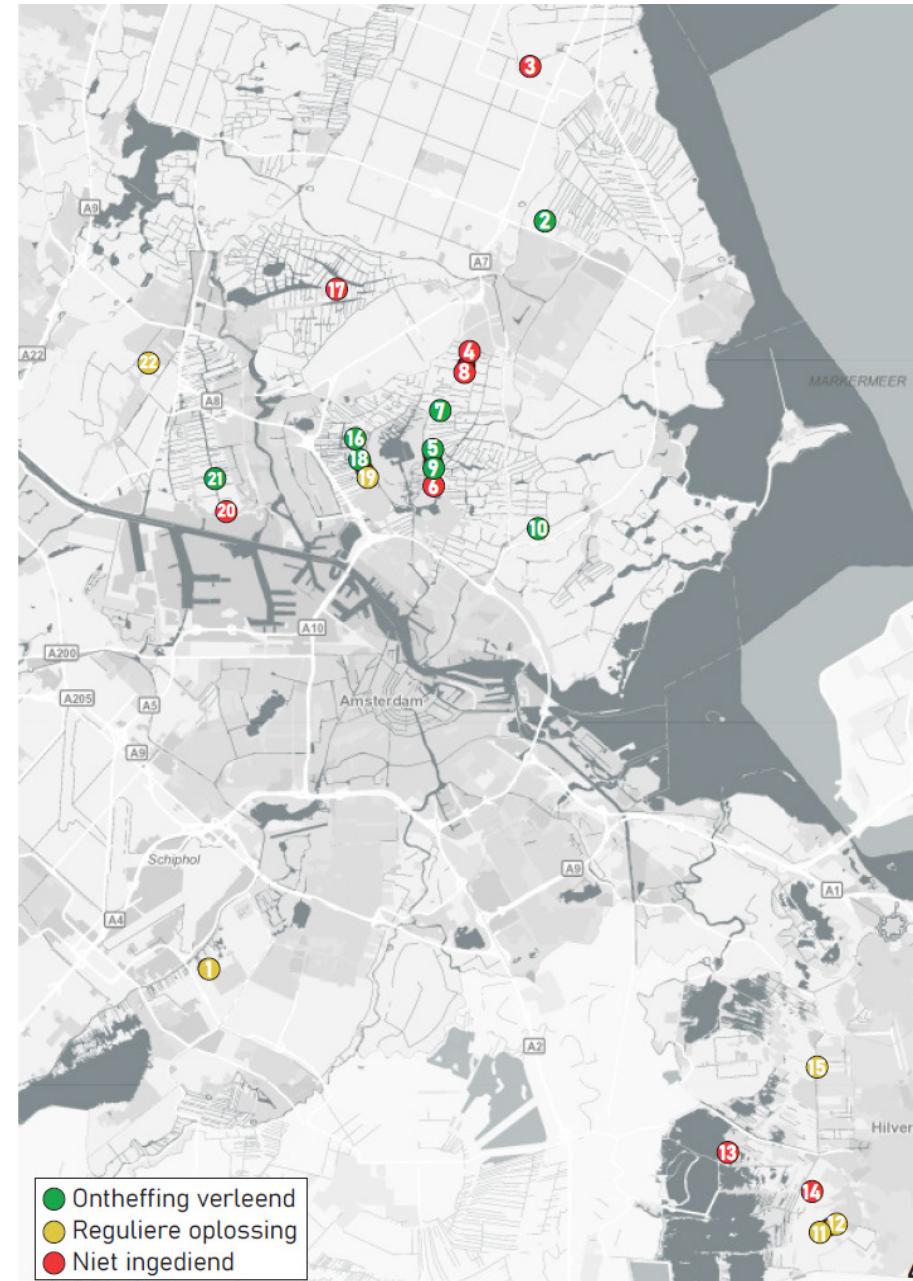
## RESULTAAT

Van de 22 aangedragen probleemlocaties liepen er 13 aan tegen het verbod op kleinschalige woningbouw in MRA-landelijk gebied en 2 tegen een verbod op een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL).

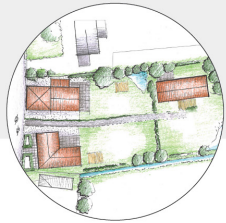
Voor zeven locaties bleek een reguliere oplossing alsnog de beste weg en werd het BPL herbegrensd.

Van de 22 aangedragen probleemlocaties zijn er inmiddels 11 gehonoreerd met een ontheffing door GS. Vaak betreft dit het toestaan van kleinschalige woningbouw in MRA-landelijk gebied, maar er zijn ook twee grotere bouwlocaties, die in BPL ingepast gaan worden. Er loopt nog één traject vanwege capaciteitsgebrek bij de gemeente, een ander traject werd stopgezet vanwege ondermijnende activiteiten op de locatie.

In relatief kort tijdsbestek is een impuls gegeven aan kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied. De maatwerk aanpak bleek succesvol en waardevol om in te zenden voor de Arie Kepplerprijs 2024. In deze inzending gaat het meer om de aanpak dan om de individuele projecten.



# VOORBEELD BROEKERMEERDIJK 16 + 18

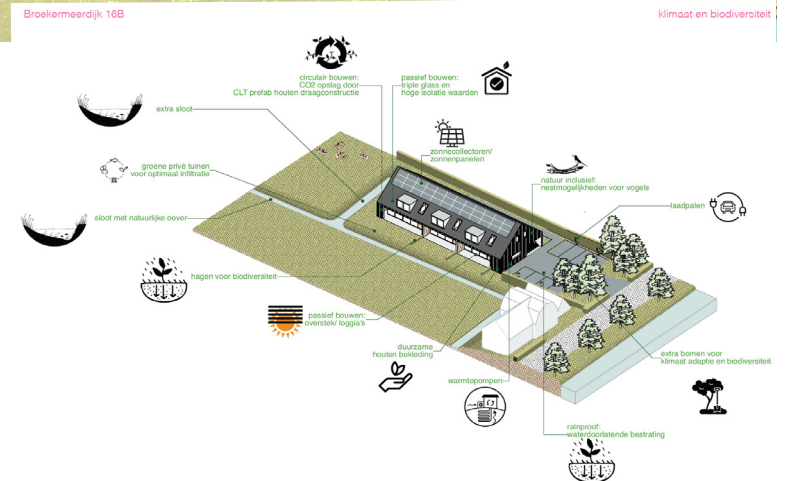


Allard architecture

Inspiratie



Damast architecten



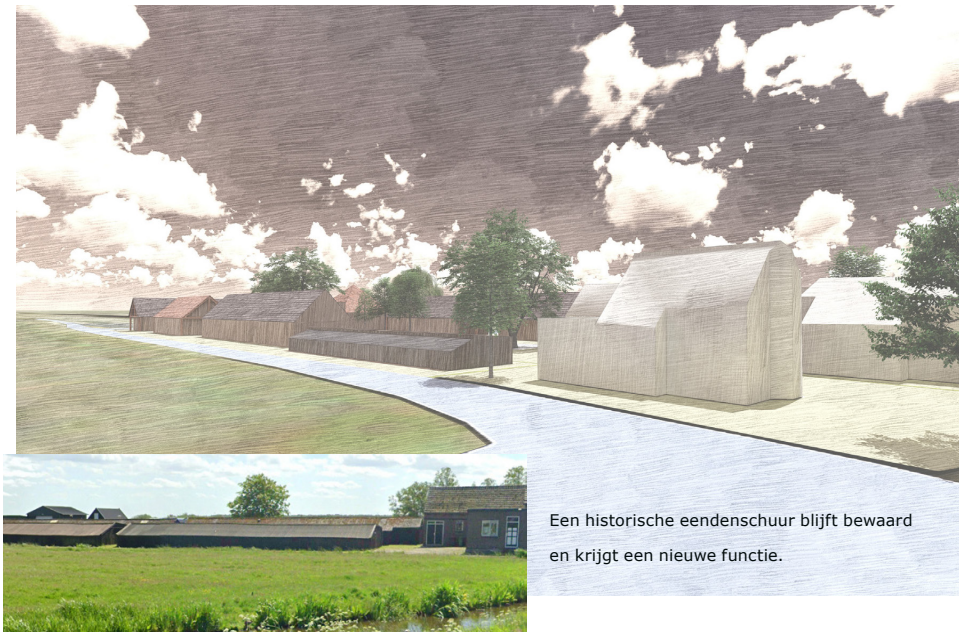
# EVEN ZO: DEN ILP 65, ZUIDEREINDE 98, DEN ILP 187A/188 EN ANDERE



AMB adviesbureau



BBHD architecten



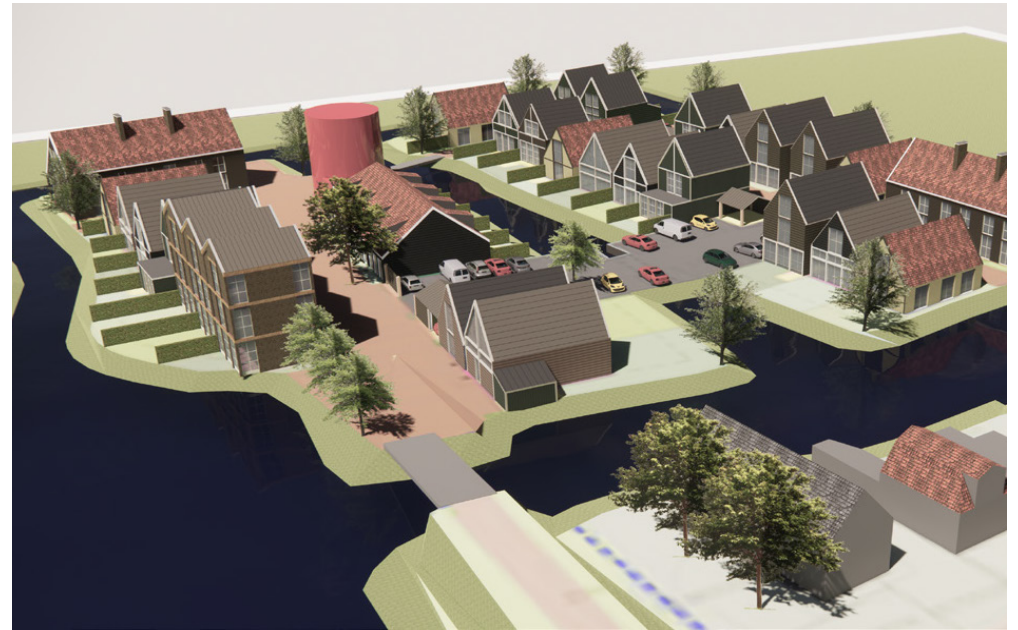
Een historische eendenschuur blijft bewaard en krijgt een nieuwe functie.



Vollmer + Partners

# TWEE SPECIALS

Hordijk, Westzanerdijk 386 Westzaan: 53 woningen



Trebbe BV, Mulleners en Mulleners architecten

Jachthaven Wijde Blik, Moleneind 65 Kortenhoef: 11 woningen



Rebel, Baljon en UNstudio