

Van: art 5 1-2e Molenlanden <art 5 1-2e@uwgemeente.nl>
Verzonden: dinsdag 14 juni 2022 16:37
Aan: Omgevingsbeleid
CC: art 5 1-2e
Onderwerp: zienswijze ontwerp-omgevingsbeleid module ruimte en wonen
Bijlagen: 20220614 zienswijze omgevingsbeleid ZH - college Molenlanden.pdf

Goedemiddag,

Hierbij stuur ik u de zienswijze over het ontwerp-omgevingsbeleid module ruimte en wonen van het college van Molenlanden toe.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e

Strategisch adviseur Ruimte
Gemeente Molenlanden

T art 5 1-2e

W www.molenlanden.nl

Werkdagen: ma | di | wo-ochtend | do | vr



Molenlanden



Gemeente Molenlanden
Postbus 5
2970 AA Bleskensgraaf
T 088 75 15 000

Op social media zijn we ook te vinden:



Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland
c.c. college van Gedeputeerde Staten

Datum: 14 juni 2022
Zaaknummer:
Bijlagen:
Voor informatie: Lida Bode

Onderwerp: zienswijze ontwerp-
omgevingsbeleid provincie ZH,
module ruimte en wonen

Geachte leden van Provinciale Staten,

Allereerst dank voor de geboden mogelijkheid om te reageren op uw ontwerp omgevingsbeleid, module ruimte en wonen. Van deze mogelijkheid maken we hierbij gebruik. In voorliggende brief onze reactie.

Algemene reactie

Wij werken graag samen met u als provincie om onze veelal gezamenlijke doelen te bereiken. Hierbij vragen we u om regels vast te stellen die hierbij helpend zijn.

In dat kader pleiten wij voor het behoud van ruimte voor maatwerk. Daarnaast constateren wij in algemene zin en ook in deze herziening een toename van de onderzoekslast bij concrete plannen en een toenemende vraag aan detaillering van de inhoud van de regiovisies en de monitoring. Wij maken ons zorgen over verschillen in definities en beleidseisen tussen het Rijk en de provincie voor bijvoorbeeld woningprijsklassen, percentage gevraagde sociale woningbouw en op welk schaalniveau.

Zeker in deze tijd van knelpunten in de ambtelijke capaciteit en de druk op de woningmarkt pleiten wij voor eenduidigheid tussen Rijk, provincie en gemeenten. Wij pleiten voor vermindering van de onderzoekslasten bij concrete plannen in plaats van een verzwaring. Dit om de focus te leggen op de voorbereiding en uitvoering van (woningbouw-)plannen.

Vrijkomende agrarische bebouwing en transitie landelijk gebied, Omgevingsvisie en artikel 6.9 lid 13 Omgevingsverordening.

In Molenlanden zetten we ons in voor een toekomstbestendige landbouwsector. Boeren hebben grond nodig om een transitie richting extensivering en aanvullende verdienmodellen in gang te zetten. Samen met de eigenaren in het gebied, andere belanghebbenden en overheden zoals de provincie werken we graag aan een vitaal veenweidegebied, waarin ruimte is voor een toekomstbestendige landbouw, maar waar ook gewerkt wordt aan de opgaven op het gebied van natuur, water en klimaat.

Wij geven u mee dat grond van stoppende boeren ons inziens primair beschikbaar zou moeten blijven voor (jonge) agrarische ondernemers om te werken aan maatschappelijke opgaven.

De gemeente Molenlanden heeft voor vrijkomende agrarische bebouwing aan ruilverkavelingswegen een intensief participatietraject doorlopen, waarbij ook de provincie Zuid-Holland betrokken was. De uitkomst hiervan is het beleid Vrijkomende agrarische bebouwing aan ruilverkavelingswegen dat in 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. De provincie Zuid-Holland heeft een bedrag beschikbaar gesteld om de uitvoering te bespoedigen. Deze werkwijze hebben wij zeer gewaardeerd. Op dit moment stellen wij een plan van aanpak voor de verdere uitwerking van dit beleid. .

Wij hebben van u nodig dat wij wederom kunnen rekenen op een betrokken provincie die meedenkt, kennis inbrengt en ondersteunt.

De aangekondigde mogelijkheid in de ontwerp-Omgevingsverordening dat GS een transitiegebied aan kan wijzen, beschouwen wij als een inbreuk op de gemeentelijke taken en bevoegdheden. Wij verzoeken u het voorgestelde lid 13 met deze formulering te schrappen of ten minste toe te voegen dat een transitiegebied niet wordt aangewezen zonder instemming van de betrokken gemeente(n) en dat allereerst wordt gezocht of aangesloten kan worden bij reeds bestaande samenwerkingsverbanden en bij reeds bestaande gebiedsprocessen en gebiedsplannen. Het opstellen van een gebiedsplan zonder dit uitgangspunt, zou betekenen dat geld, tijd en capaciteit wordt verspild. Dit terwijl met name capaciteit schaars is. Wij stellen voor dat u in de Omgevingsvisie opneemt om op dit gebied met gemeenten en eventuele andere, betrokken partijen te onderzoeken op welke wijze samenwerking en/of ondersteuning tot het beste resultaat leidt.

De passage in de Omgevingsverordening dat een bestemmingsplan rekening dient te houden met een gebiedsplan leidt op dit moment tot de conclusie dat er extra regeldruk bij komt en minder mogelijkheden voor flexibiliteit en maatwerk. Juist in het landelijk gebied is maatwerk en een oplossing die aansluit bij de specifieke situatie nodig. Een gemeente kan dat het beste beoordelen. Om deze redenen verzoeken wij u de passage in de Omgevingsverordening dat een bestemmingsplan rekening dient te houden met een gebiedsplan, te schrappen.

Actualisering 3 hectare-kaart, Omgevingsverordening

Wij zijn verheugd om bevestigd te zien dat de locatie 'Achter de Wetering' (Giessenburg) opgenomen is op de 3ha-kaart. Ook zijn wij verheugd te zien dat de NNN herbegrensd wordt vanwege de beoogde uitbreiding van het bedrijf Damsteegt te Oud-Alblas. In de voorbereiding van deze herbegrenzing hebben wij een benaderbare en meedenkende provincie ervaren, waardoor wij in staat waren de informatie aan te reiken die hebben geleid tot dit provinciale standpunt om de NNN te herbegrenzen.

Voor wat betreft de actualisering van de bedrijventerreinenkaart verzoeken wij u de locatie 'Parallelweg' (Schelluinen) op te nemen op de kaart met grote buitenstedelijke bouwlocaties (3ha-kaart) en in de tabel 'bedrijventerreinen zachte capaciteit'. De locatie betreft het uitbreiden van bedrijfsterrein met 9ha. In de afbeelding hieronder ziet u deze locatie en ziet u dat dit in feite een voortzetting is van bedrijventerrein Schelluinen-West. Schelluinen-West fase 2 omvat 4hectare en wordt momenteel gerealiseerd, maar is reeds uitverkocht.

Een visie Bedrijventerreinen Molenlanden is in ontwikkeling, omdat er een langdurig en groot tekort aan bedrijfslocaties in de gemeente Molenlanden en de regio is. De ontwikkeling van het bedrijventerrein De Groote Haar bij Gorinchem zal onvoldoende bijdragen aan deze behoefte, op het moment dat dit bedrijventerrein gerealiseerd kan gaan worden. Geconstateerd is dat de locatie Parallelweg, aansluitend aan het bedrijventerrein Schelluinen-West een passende locatie is om te voorzien in de nijpende behoefte aan bedrijventerrein. Het gebied 'Parallelweg' is een gebied dat ingesloten wordt tussen Schelluinen-West en de Betuwelijn. Het gebied kent enkele verspreide, verouderde bedrijven met omliggend agrarische gronden die voor agrariërs niet meer efficiënt te gebruiken zijn. Het plan

omvat het saneren van de bestaande bedrijven en het volledig herontwikkelen van het gebied tot een klimaatbestendig bedrijventerrein.

Momenteel wordt middels een stedenbouwkundige studie uitgezocht welke dichtheid verantwoord is in relatie tot de omgeving. Op ambtelijk niveau is dit plan reeds besproken met de provincie. Zodra de stedenbouwkundige studie beschikbaar is, zal deze verder worden afgestemd met de provincie. De bruto oppervlakte van het gehele



gebied is 13ha. Vanwege de bestaande bedrijven in dit gebied, is de toename bedrijventerrein 9ha (3h in fase 1 en 6ha in fase 2).

Huisvesting arbeidsmigranten

Het beleid ten aanzien van de locaties waar arbeidsmigranten gehuisvest worden, wordt iets verruimd door de mogelijkheid om aan de (buiten)rand van BSD mogelijkheden voor huisvesting te zoeken. Wij waarderen uw insteek om de mogelijkheden te verruimen. Wij zijn echter van mening dat het niet voldoende is als er alleen aan de (buiten)rand van BSD gezocht mag worden. De druk op de woningmarkt is zoals u in de herziening van uw beleid ook aangeeft heel groot. Wij zien hierin aanleiding om ook naar andere oplossingen te kijken om de nodige snelheid te kunnen maken. Die snelheid is geboden, omdat wij zien dat o.a. arbeidsmigranten vaak gehuisvest worden in de reguliere woningvoorraad. Voor short stay (logies) willen wij graag andere mogelijkheden kunnen inzetten, met als bijkomend voordeel dat woningen in de reguliere woningvoorraad vrijgespeeld kunnen worden. Voor verschillende doelgroepen, zoals vluchtelingen en arbeidsmigranten, zijn wij op zoek naar tijdelijke oplossingen. Die laten zich in een landelijk gebied niet eenvoudig vinden binnen BSD. Wij zien wel mogelijkheden buiten BSD. Wij verzoeken u om de verruiming van uw beleid hierop te heroverwegen en verdergaand te verruimen zodat bijvoorbeeld ook functieverandering van bebouwde locaties buiten BSD mogelijk wordt voor dit doel.

Wij plaatsen een kanttekening bij het nieuwe artikel 6.10g3 van de Omgevingsverordening: een arbeidsmigranten-effectonderzoek bij de voorbereiding van bestemmingsplannen c.g. omgevingsplannen. Wij ondersteunen het verzoek van het Netwerk Economie Zuid-Holland Zuid, om deze nieuwe verplichting in geval van bestemmingsplannen/omgevingsplannen voor bedrijfsmatige activiteiten te schrappen.

Het voorbereiden van ruimtelijke plannen voor nieuwe bedrijventerreinen door gemeenten vergt veelal al een aanzienlijke vooronderzoeklast (= gemiddeld ca. 20!) en deze verplichting betekent een verdere verzwaring. Daarenboven is de voorbereidingstijd voor een nieuw onherroepelijk ruimtelijk plan zodanig lang, dat er een aanzienlijk risico bestaat dat de resultaten van zo'n arbeidsmigranten-effectonderzoek niet meer bruikbaar-is-want-verouderd-zijn-geraakt. Die voorbereidingstijd beslaat nl. gemakkelijk 8 of 10 jaar.

Verder zijn we van mening dat als evt. oplossingen voor het huisvestingsvraagstuk buiten het plangebied liggen van het voorgenomen nieuwe bedrijventerreingebied, er complexe juridische vraagstukken worden geïntroduceerd: wanneer is een bezwaarde tegen de komst van een nieuw bedrijventerrein nog ontvankelijk, wanneer niet meer?

In uw beleid maakt u een uitzondering voor Greenports om mensen dichterbij hun werk te kunnen huisvesten. In ons gebied zien wij bij een aantal sectoren, waaronder de scheepsbouw, maar ook andere transport- en techniekbedrijven, een grote afhankelijkheid van de inzet van arbeidsmigranten. Wij horen dat mensen die in onze regio werkzaam zijn op grote afstand gehuisvest worden. Wij verzoeken u daarom om ook voor andere sectoren dan de land- en tuinbouw het mogelijk te maken dat werknemers dichterbij hun werk gehuisvest kunnen worden.

Verstedelijking

Wij zien het uitgangspunt om zorgt te dragen voor voldoende betaalbare woningen in relatie tot het uitgangspunt van bouw naar behoefte. De provincie streeft ernaar dat aanbod en vraag, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin met elkaar in overeenstemming zijn. Dit streven onderschrijven wij uiteraard van harte.

U verwijst naar het streven van de minister om ten minste 30 procent van de woningvoorraad te laten bestaan uit sociale huurwoningen. In onze Woonvisie 2020-2024 hebben wij aandacht voor voldoende sociale huurwoningen. De afspraken met onze corporaties en huurdersorganisaties passen in de Molenlandse situatie en zijn gebaseerd op onderzoek dat wij gedaan hebben naar de verwachte vraag in ons gebied. Die wijkt wat af van het provinciale beeld omdat onze inwoners bovengemiddeld georiënteerd zijn op de koopsector.

Bij het maken van de woondeals kan volgens de minister rekening gehouden worden met gemeenten waar het toegroeien naar 30 procent evident niet logisch of haalbaar is. Wij willen kijken wat bij onze situatie en bij de vraag in onze regio/gemeente past en verzoeken u in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening ruimte te bieden voor een passend percentage sociale huurwoningen.

Het provinciaal beleid lijkt geen mogelijkheid te bieden om buiten BSD te bouwen, op een locatie kleiner dan 3 hectare. Om te bouwen naar behoefte, is het voor een landelijke gemeente als Molenlanden uit kwalitatief en kwantitatief oogpunt soms nodig om uit te wijken naar de randen van



een kern. In de Molenlandse situatie zien wij dat het uit ruimtelijk perspectief, maar ook vanuit de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte niet altijd nodig is dat een dergelijke uitbreiding een oppervlakte van 3 hectare of groter heeft. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik zien wij hierin een kans. Wij veronderstellen dat de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening niet de bedoeling heeft om woningbouw buiten BSD op een locatie kleiner dan 3ha onmogelijk te maken. Wij verzoeken u daarom uw omgevingsbeleid op dit punt te verduidelijken.

Ook zien wij dat aandacht wordt besteed aan de woningbehoefte in kleine kernen en dat tegelijkertijd wordt ingezet op woningbouw bij hov. Omdat de woningbehoefte in de kernen van Molenlanden evident is en het omgevingsbeleid een integraal document is, concluderen wij dat dit betekent dat de provincie genegen is om meer inzet te plegen op hov bij woningbouwlocaties.

Een zo hoog mogelijke dichtheid van woningen per hectare levert op onze 3 ha locaties een spanning op tussen ruimtelijke kwaliteit, bouwen naar behoefte en toekomstbestendig bouwen. Zo laat een dorps woonmilieu, voldoende watercompensatie en een goede aansluiting op ons landschap zich slecht combineren met een dermate hoge dichtheid van woningen waardoor (hoog) gestapelde woningbouw onvermijdelijk lijkt. Wij verzoeken de provincie terughoudend te zijn met het voorschrijven van een woningdichtheid en maatwerk te bieden die recht doet aan de betreffende locatie en woonbehoefte.

Wij onderschrijven van harte dat de provincie samen met de regio's tot maatwerk wil komen bij het zoeken naar toekomstbestendige woningbouwlocaties. Wij juichen toe dat gemeenten hierin flexibel kunnen programmeren om de juiste woning, op de juiste plek en op het juiste moment te kunnen bouwen. De praktijk wijst uit dat we hierin een gezamenlijke opgave hebben. Naast samenwerking achten wij duidelijkheid in beslissingsbevoegdheid van belang. Wij verzoeken u regels te voorkomen danwel te schrappen waarin de beslissingsbevoegdheid over locaties bij de provincie wordt gelegd of waarmee onduidelijkheid ontstaat over de beslissingsbevoegdheid. Gemeenten kennen immers hun grondgebied, de inwoners en partijen in hun gebied het beste.

Tot slot

Als u toelichting of overleg wenst, dan zijn wij daar toe bereid. Wij nodigen u uit om onze prachtige, landelijke gemeente te bezoeken. We wensen u veel succes bij het afwegen van alle belangen en zien uit naar uw reactie op onze zienswijze.

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden,

Mevrouw L. Bode
Strategisch adviseur r.o. – vakteam Omgeving

