



Burgerzaken:
Julianastraat 6
2411 CV Bodegraven

Gemeentehuis:
Raadhuisplein 1
2411 BD Bodegraven

Postbus 401
2410 AK Bodegraven

T 0172 - 522 522

www.bodegraven-reeuwijk.nl
info@bodegraven-reeuwijk.nl

College van Gedeputeerde Staten van Provincie
Zuid Holland
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG



Datum verzonden

Ons kenmerk Z/20/093015 / DOC-22245787

Uw kenmerk

Behandeld door art 5 1-2e

Bijlage(n) 0

Onderwerp Ontwerp Herziening Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen

Geacht college,

Met veel interesse hebben wij kennis genomen van de Ontwerp Herziening Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen (verder Module Ruimte en Wonen). In de module staan een aantal goede wijzigingen voor een toekomstbestendige verstedelijking. Toch roept het onderdeel 'vrijkomende agrarische bebouwing en transitie landelijk gebied' nog een aantal vragen en zorgen op. Aanvullend hierop vragen wij ook nog aandacht voor onze eigen gemeentelijke opgaven in relatie tot de 3 hectare kaart.

Vragen en zorgen over onderdeel Vrijkomende agrarische bebouwing en transitie landelijk gebied

In het onderdeel vrijkomende agrarische bebouwing en transitie landelijk gebied geeft u aan meer regie te willen krijgen op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op vrijkomende agrarische bebouwing. Wij begrijpen dat als er binnen transitiegebieden meerdere plekken met vrijkomende agrarische bebouwing ontstaan door vertrekkende of stoppende boeren, dit vraagt om meer sturing en samenhang. Hierbij is een goed evenwicht tussen het provinciale en gemeentelijke belang nodig. Gemeenten kennen de lokale situatie veel beter. Wij willen er voor waken dat de provincie in de voeten treedt van de gemeenten. Graag vragen wij hier aandacht voor.

Verder hopen wij op een flexibelere invulling voor de ruimte voor ruimte regeling. Nu is het aantal sloopmeters nog gekoppeld aan het aantal woningen (1000 m2 sloopmeters voor 1 woning). Hiervoor kunnen er relatief grote woningen (tot 750 m3) voor teruggebouwd worden. Gelet op de vitaliteit (het behoud van voorzieningen als een school) van landelijke kernen zou het helpen als er onder voorwaarden de mogelijkheid ontstaat om meerdere kleinere woonheden terug te bouwen. Zo ontstaat er een groter aanbod van woningen voor starters en senioren. En kunnen de woningen die senioren achterlaten ingenomen worden door gezinnen.

Daarnaast hebben wij nog de volgende vragen:

1. U geeft op p. 23 aan dat u 'transitiegebieden gaat aanwijzen en daarvoor samen met gebiedspartners, gebiedsplannen gaat opstellen'. Specifiek wordt alleen de

omgeving Nieuwkoopse Plassen aangewezen als transitiegebied. Wanneer gaat u nog andere transitiegebieden aanwijzen en welke zijn dit dan? Dit roept namelijk heel veel onzekerheid op.

2. Op p.24 geeft u aan dat het gebiedsplan de status krijgt van een Omgevingsprogramma. Wij hebben altijd begrepen dat er per gebied/ polder bij bijvoorbeeld de Gebiedsgerichte Aanpak Nieuwkoopse Plassen gebiedsvisies gemaakt zouden worden. Hoe verhoudt zich dat met het instrument van programma?
3. 'Het gebiedsplan omvat richtinggevendende doelen en ruimtelijke structurerende principes.' Dit vermeldt u op p. 26. Wat verstaat u onder ruimtelijke structurerende principes? Zijn dit ook al ruimtelijke kaders voor de mogelijke vrijkomende agrarische bouwvlakken? Het zou wel fijn zijn, als dit er ook onder valt, omdat dit meer zekerheid geeft voor de vertrekkende agrariër.

Verzoek om ontwikkeling 'De Groendijck Zuid' Driebruggen plaatsen op de 3 hectare Kaart.

Eerder hebben wij op 10 mei 2022 in een zienswijze op de ontwerp wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening aandacht geschonken aan het plaatsen van de ontwikkeling De Groendijck Zuid op de 3 ha kaart. Omdat de actualisering van de 3 hectare-kaart nadrukkelijk onderdeel uitmaakt van de ontwerp Module Ruimte en Wonen, zouden wij nogmaals het verzoek willen doen om deze ontwikkeling op te nemen op de 3 hectare kaart.

De knelpunten op de woningmarkt zijn groot. Dit geldt voor nagenoeg de hele provincie en (dus) ook voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Ons beleid is dan ook blijvend gericht op het bouwen van woningen naar behoefte. Daarbij hanteren wij het uitgangspunt dat we bouwen aansluitend op de verschillen. Dat wil zeggen aansluitend bij de identiteit en de kwaliteit van de verschillende kernen in onze gemeente. De praktijk is echter weerbarstig. Het realiseren van voldoende kwalitatieve woningen is soms moeilijk haalbaar. Eenvoudigweg omdat er geen sprake is van een gemeentelijke grondpositie, vanwege het ontbreken van fysieke mogelijkheden of gezien de bijzondere ruimtelijke kwaliteiten van een kern.

Een van de maatregelen ter uitvoering van ons woningbouwbeleid is dan ook het benutten van strategische grondvoorraden van de gemeente. Door het benutten van eigen grondposities kunnen we op kortere termijn invulling geven aan de woningbehoefte. Daarnaast kan ook uitvoering worden gegeven aan een ander uitgangspunt uit ons woonbeleid, namelijk het voeren van regie op het juiste programma.

Onder andere zullen er in de komende jaren meer kleinere 1-2 persoons wooneenheden voor ouderen en starters moeten worden gerealiseerd. Dit kan zowel in de (sociale) huursector als (goedkope) koop. Wij hanteren daarbij de volgende verdeling:

- 25% sociale huur
- 10% middeldure huur
- 10% betaalbare koop
- 40% gelijkvloerse woningen

Kern Driebruggen; De Groendijck Oost

In de kern Driebruggen ontwikkelt de gemeente het plan 'De Groendijck Oost'. Het bestemmingsplan voor deze locatie is in 2015 vastgesteld en een jaar later onherroepelijk geworden. Hierna volgt een afbeelding van de verbeelding van het bestemmingsplan



Afbeelding 1: plangebied De Groendijck Oost.

In dit plan worden ongeveer 80 woningen gerealiseerd, waarvan er inmiddels ruim 50 zijn opgeleverd. De opstalontwikkeling van het plan bevindt zich in de derde en laatste fase.

Ten zuiden van deze ontwikkeling heeft de gemeente nog een grondpositie van ruim 5 ha in eigendom. Ten tijde van de ontwikkeling van het plan 'De Groendijck Oost' (toen in het provinciaal beleid nog sprake was van de zogenaamde 'rode bebouwingscontouren') was hier voor de langere termijn de ontwikkeling van een landgoed voorzien.

Gelet op de hiervoor geschetste ontwikkeling van de woningmarkt en de prangende behoefte naar (betaalbare) woningen, zijn wij voornemens om de laatste fase van het plan 'De Groendijck Oost' op een andere wijze te verkavelen, waardoor dit plan in de nabije toekomst naar het zuiden uitgebreid kan worden, in het plan 'De Groendijck Zuid'.

De Groendijck Zuid

'De Groendijck Zuid' is een potentiële ontwikkellocatie voor de realisatie van ongeveer 100-125 woningen (exacte aantal is afhankelijk van de uiteindelijk te hanteren dichtheid), water, natuur en bijbehorende (recreatieve) voorzieningen. Zoals aangegeven is bouwen naar de verschillende behoeften ons uitgangspunt. Dat betekent dat we waar mogelijk een hogere dichtheid zullen hanteren, maar altijd

indachtig een goed woon- en leefklimaat in een aantrekkelijke groene en dorpse gemeente.



Afbeelding 2: globale aanduiding plangebied 'De Groendijck Zuid'

Regionaal Programma Wonen

Uit de trendraming 2021 volgt dat er voor de periode 2021-2030 in de regio Midden-Holland een groei in woningvoorraad is berekend van tussen de 14.500 en 18.850 woningen. Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk bedraagt de behoefte ongeveer 2750 woningen. Hiervan kunnen er maximaal 1785 binnen BSD worden gerealiseerd en ruim 100 woningen buiten BSD. Er resteert daarom een woningbehoefte van 870 woningen voor onze kernen.

Met de regio Midden-Holland hebben wij inmiddels afgesproken dat het programma van 'De Groendijck Zuid' wordt overgeheveld van Blok II naar Blok I. Dit zal in de eerste actualisatie van het Regionale Programma Wonen worden vastgelegd. Aan de voorwaarde van regionale afstemming uit de provinciale verordening is daarom voldaan.

3 hectare kaart

De gronden binnen het plan 'De Groendijck Zuid' zijn gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Een grotere stedelijke ontwikkeling buiten BSD is volgens de omgevingsverordening Zuid-Holland alleen mogelijk als deze is aangeduid op de zogenaamde 3 hectare kaart. Met deze brief en de daarin opgenomen nadere toelichting willen wij u dan ook verzoeken om het plan 'De

Groendijck Zuid' op de 3 hectare kaart op te nemen (zie afbeelding 2 voor globale aanduiding plangebied) voor een omvang van (ongeveer) 5 hectare.

Deze ontwikkeling is voorzien in een gebied dat in de verordening is aangeduid als beschermingscategorie 3 'Buitengebied'. Een bestemmingsplan voor een gebied met deze beschermingscategorie, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder de noemer inpassen, aanpassen of transformeren, mits rekening wordt gehouden met de kwaliteiten van het buitengebied zoals omschreven in artikel 6.9a van de Omgevingsverordening.



Afbeelding 3: kaart 14 Omgevingsverordening (ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën); aanduiding Buitengebied

Hiervoor is het noodzakelijk dat de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin dient behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht te worden besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd. Ten slotte dient rekening te worden gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Bij de verder planvorming en planontwikkeling kunnen de gebiedskwaliteiten en richtpunten die binnen dit gebied van toepassing zijn, nadrukkelijk worden betrokken en worden uitgewerkt in een integraal ontwerp dat past binnen de hiervoor genoemde kaders.

Uitbreiding woningvoorraad in Waarder

We zijn aan het onderzoeken hoe we de woningvoorraad in Waarder kunnen aanvullen, waarbij we kijken naar de locatie Buiten reikwijdte Woo-verzoek

Buiten reikwi Het te ontwikkelen gebied is naar verwachting kleiner dan 3 hectare en maakt al onderdeel uit van de Regionale Projectenlijst Woningbouw. De komende tijd willen we de beleidsuitgangspunten gaan verkennen, ook die van de provincie. Daarna zullen we een proces gaan vormgeven, waarbij ook de randvoorwaarden helder worden. We treden graag in overleg met de provincie over deze voorgenomen ontwikkeling. Als het gebied alsnog groter wordt dan zullen dat later melden in het kader van de 3 hectare kaart.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de art 5 1-2e bereikbaar via telefoonnummer (0172) art 5 1-2e of via e-mailadres info@bodegraven-reeuwijk.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk,
namens dezen,

De secretaris,

art 5 1-2e

art 5 1-2e

art 5 1-2e

art 5 1-2e

De burgemeester,

art 5 1-2e

mr. E. van Heijningen