

Provincie Zuid-Holland
Team Omgevingsbeleid
Postbus 90602
2509 LP Den Haag



datum 18 juni 2024
zaaknr. 662109
uw brief van
uw kenmerk
behandeld door Ruimte en Sociaal
onderwerp Zienswijze ontwerp herziening omgevingsbeleid 2024 Provincie Zuid-Holland
bijlage(n) Kaarten 'Glastuinbouw' en 'Kernen' Omgevingsvisie Kaag en Braassem

Geachte leden van de Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland,

Wij hebben kennis genomen van het ontwerpbesluit om het omgevingsbeleid van de Provincie Zuid-Holland te herzien (Herziening 2024). Via deze zienswijze willen wij een aantal onderwerpen ten aanzien van deze herziening naar voren brengen.

Wonen

40% van de programmering een sociale huurwoning

In het ontwerpbesluit is het voornemen opgenomen om vast te leggen dat gemeenten die nog geen 30% sociaal in de woningvoorraad hebben, 40% van hun nieuwbouw als sociale huurwoningen dienen te programmeren. De denkrichting is begrijpelijk, gezien ons gezamenlijk streven uit de regionale realisatieagenda wonen om de voorraad sociale huurwoningen in de provincie te vergroten naar op termijn 30% in elke gemeente. In de realiteit maakt de eis van 40% het gesprek met bouwers nóg moeilijker. Het kan in onze ogen niet zo zijn dat het onderhandelingsresultaat van de realisatieagenda met het Rijk, gemeenten, provincie en corporaties eenzijdig door de provincie terzijde wordt geschoven. Tijdens de terinzagelegging heeft het college van Gedeputeerde Staten aan minister de Jonge laten weten dat deze verhoging van het percentage niet langer onderdeel zal zijn van de herziening. Daarom vertrouwen wij er ook op dat deze voorgestelde wijziging niet wordt doorgevoerd.

Prijsgrens betaalbare koopwoningen

De afgelopen maanden zijn er gesprekken gevoerd tussen de provincie en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De afspraak over de prijsgrens voor een

betaalbare koopwoning van €390.000 in plaats van de eerder voorgestelde €355.000 kunnen wij nog niet terugvinden in dit stuk.

Sociale huurwoningen

In de herziening is opgenomen dat de provincie wenst dat de helft van de sociale huurwoningen in handen is van de woningbouwcorporaties. Binnen de regio hebben we als gemeente instrumenten om te borgen dat er voldoende sociale en middeldure huurwoningen blijven, ook als deze in handen zijn van particuliere verhuurders. In de Regionale Woonagenda hebben wij afgesproken dat sociale huurwoningen een instandhoudingstermijn hebben van minimaal 30 jaar, voor middenhuurwoningen is dat minimaal 20 jaar. Wij vragen dan ook om meer ruimte voor maatwerk binnen provinciale regelgeving.

Bebouwing buiten BSD

We vinden het positief dat de provincie nadenkt over een straatje erbij. Wij zijn benieuwd hoe de uitwerking van dit concept vormgegeven gaat worden. Daarnaast is de provincie in gesprek met het Rijk over uw voornemen om geen extra locaties aan de 3ha-kaart toe te voegen. We vragen u dit te herzien. We zien dat extra locaties buiten BSD nodig zijn om de ambities uit de realisatieagenda te realiseren. Daarnaast zijn deze extra locaties nodig om de leefbaarheid in de kernen te waarborgen.

Economie

Locatie voormalige betonfabriek Westerdijk

Met deze herziening wil de provincie de ruimte voor ondernemen op bedrijventerreinen beter beschermen. Daarom worden de mogelijkheden voor functiemenging en voor functiewijziging (transformatie) van bedrijventerreinen ingeperkt, waarbij er onder andere strakker wordt gestuurd op planologische in plaats van feitelijke compensatie bij transformatie van bedrijventerreinen. Beleid waarbij wordt gestuurd op het beschermen/behouden van bedrijventerreinen onderschrijven wij als gemeente.

Echter zouden wij met betrekking tot één specifieke locatie een uitzondering willen vragen als het gaat om planologische compensatie van het bedrijventerrein. Het gaat om de locatie aan de Westerdijk in Leimuiden waar voorheen een betonfabriek gevestigd was. De locatie is watergebonden en heeft een bedrijfsbestemming waarbinnen bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 5.2. zijn toegestaan. Tevens is er voor deze locatie een geluidzone industrie opgenomen welke voor een deel over de kern Oude Wetering loopt. Een betonfabriek zo dicht tegen het bestaande stads- en dorpsgebied gelegen en de beperkte ontsluiting via land voor zwaar industrieelvrachtverkeer maken dat deze locatie niet geschikt is voor deze zware vorm van industrie. Daarom bestaat de wens om de bedrijfsbestemming om te zetten naar bijvoorbeeld een recreatiebestemming. Deze functie wordt op deze locatie als beter passend geacht. Een verdere algemene beperking van transformatie van bedrijventerreinen, waarbij planologische compensatie een eis is, maakt dat deze ontwikkeling niet van de grond kan

komen. Het planologische compenseren van een watergebonden bedrijfslocatie met milieucategorie 5.2 is binnen de regio en zeker binnen de gemeente (nagenoeg) onhaalbaar. Daarnaast is de locatie al jaren niet meer in gebruik, waaruit ook blijkt dat het voor marktpartijen geen geschikte locatie is om zich hier te vestigen. De locatie mag dan watergebonden zijn, maar de bereikbaarheid via het land is slecht.

Daarom zouden wij graag aan u als provincie willen vragen om deze striktere compensatieregeling niet van toepassing te verklaren op deze locatie. Een optie zou bijvoorbeeld kunnen zijn om deze locatie niet langer als bedrijventerrein aan te wijzen op de kaart die is opgenomen in bijlage II van de omgevingsverordening. Als dit wat u betreft niet bespreekbaar is, dan horen wij graag van u waarom u deze locatie als geschikte locatie voor een bedrijventerrein ziet en wat voor bedrijvigheid u hier voor zich ziet.

Bedrijventerrein A4

Al enige tijd zijn wij met u als provincie in gesprek over het realiseren van een nieuw bedrijventerrein gelegen aan de Ripselaan nabij Rijpwetering. In de gesprekken die hierover gevoerd zijn blijkt dat de opgenomen beschermingscategorieën en het ontbreken van de locatie op bijlage IX belemmerende factoren zijn voor het ontwikkelen van het bedrijventerrein. Via deze zienswijze zouden wij graag het voorstel doen om de locatie Veenderveld II in Roelofarendsveen, welke wel in bijlage IX van de verordening is opgenomen, te ruilen met de locatie die wij voor ogen hebben aan de Ripselaan nabij Rijpwetering. Oftewel, dat de aanduiding bij het Veenderveld II komt te vervallen en dat die aan de overzijde van de A4 bij de Ripselaan wordt toegevoegd.

Uitzondering instructieregels

In het ontwerp van de omgevingsverordening is te lezen dat artikel 7.13 wordt aangepast. Het betreft uitzonderen van instructieregels voor omgevingsplannen voor kleine uitbreidingsactiviteiten bij bouwwerken of functieverandering (voorheen uitzondering voor kruimelgevallen). Wij zijn blij om te vernemen dat dit artikel wordt aangepast en dat straks niet voor elke BOPA meer een e-formulier hoeft te worden ingestuurd. Graag zouden wij nog willen meegeven om te onderzoeken of het mogelijk is om meer aan te sluiten bij de systematiek zoals die voorheen gehanteerd werd in de verordening. Waarbij eigenlijk alle kruimelgevallen niet hoefden te worden getoetst aan de verordening, tenzij het ging om specifieke gevallen die in de verordening waren opgenomen.

Ruimtelijke kwaliteit

Met betrekking tot het aspect ruimtelijke kwaliteit wordt aangegeven dat de herziening voornamelijk een redactionele wijziging betreft. Onderdeel van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de provincie zijn de verschillende beschermingscategorieën. Met betrekking tot de beschermingscategorieën merken wij het volgende op.

Voor een groot deel van de kern Oud Ade is 'beschermingscategorie 1 kroonjuweel Kagerplassen en omgeving' opgenomen. Graag zouden wij zien dat deze beschermingscategorie van de bestaande woonbebouwing verdwijnt, aangezien dit

rijwoningen uit de jaren '60, '70 en '80 betreft en dit naar onze mening niets te maken heeft met het kroonjuweel.

Daarnaast zouden we ook graag zien dat voor de zuidrand van Oud Ade de beschermingscategorieën 1, 2 en 3 komen te vervallen, zodat er op deze locatie meer ruimte ontstaat voor een 'straatje erbij'. Hetzelfde geldt voor de locatie Buitenweg in Rijpwetering (woningbouwontwikkeling Straathof), met dien verstande dat het daar gaat om beschermingscategorieën 2 en 3.

Voor de locaties aan de Achterdijk 2 t/m 2e, 3, 4, 5 en 6 in Rijpwetering zijn de beschermingscategorieën 2 en 3 opgenomen. Gelet op de huidige bebouwing en overwegend aanwezige woonfunctie is het niet logisch dat deze locaties zijn aangewezen als groene buffer en buitengebied. Graag zien we dan ook hier de beschermingscategorieën verdwijnen en dat het wordt toegevoegd aan de BSD-kaart, omdat het in onze ogen past binnen de definitie van bestaand stedelijk gebied.

Contour glastuinbouw

Bij het digitaal raadplegen van de kaarten horende bij de omgevingsverordening lijkt het alsof alle duurzame glastuinbouwgebieden binnen onze gemeente geschrapt zijn. Wij gaan ervan uit dat dit een digitale omissie betreft en verzoeken u dit te herstellen. Hierbij willen we wel direct de opmerking maken dat het noordelijke deel van het teeltgebied in Nieuwe Wetering feitelijk geen onderdeel meer uitmaakt van het duurzame glastuinbouwgebied. Tot die gezamenlijke conclusie kwamen wij eerder al met elkaar. We verzoeken u de nieuwe contouren voor dit gebied uit onze Omgevingsvisie 2024 aan te houden; zie bijlage.

Aanpassing BSD-kaart

Daarnaast merken wij op dat er niet enkel tekstuele wijzigingen plaatsvinden, maar dat ook het kaartmateriaal wordt herzien. Zo ook de kaart horende bij de omgevingsvisie (bijlage II sub a. kaarten Omgevingsvisie) waarop staat aangegeven welke gebieden binnen bestaand stads- en dorpsgebied liggen en welke daarbuiten.

Graag zouden wij onze eigen kaart uit de gemeentelijke omgevingsvisie onder uw aandacht willen brengen; zie bijlage. Op deze kaart hebben we de BSD-contour vanuit het provinciale beleid opgenomen. Daarnaast is met een lichtere arcering weergegeven welke gebieden naar ons inzicht ook onderdeel zouden moeten uitmaken van de BSD-contour, omdat deze passen binnen de definitie van bestaand stedelijk gebied. Ons verzoek is dan ook om deze gebieden op te nemen op de BSD-kaart en deze te verwijderen van de kaart met 'beschermingscategorie 3 buitengebied'.

Ten slotte willen we de suggestie doen om nog meer 'clusters van bebouwing' onder te brengen in de BSD-kaart. Hiermee worden locaties bedoeld waarvan we het met elkaar eens zijn dat deze vallen onder de definitie van bestaand stedelijk gebied. Voorbeelden hiervan zijn de Boskade in Hoogmade en de Willem van der Veldenweg in Leimuiden. Voor deze locaties zijn bestemmingsplanwijzigingen in procedure gebracht (Boskade 6 & 7c en Willem van der Veldenweg 24-24a) en naar aanleiding van de afstemming met de provincie over die plannen zijn we gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat deze locaties aan te merken zijn

als bestaand stedelijk gebied. Wij zouden het dan ook logisch vinden als die conclusies doorvertaald worden in wijzigingen op de BSD-kaart.

Wij hopen dat onze zienswijze zal worden meegenomen in de verdere besluitvorming rondom de Herziening 2024 en kijken uit naar een zorgvuldige afweging en een weloverwogen besluit. Mochten er naar aanleiding van onze zienswijze vragen zijn, dan verzoeken wij u daar voorafgaand aan de besluitvorming navraag over te doen bij ons.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
J.J. Démoed A. Heijstee-Bolt

