

Geachte commissieleden

Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid tot inspraak van uw commissie omgevingsvisie. Helaas ben ik niet in de mogelijkheid fysiek in te spreken maar bij deze mijn inspraakreactie. Wellicht dat de griffier deze kan voordragen.

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van de 1^e wijziging van de omgevingsverordening heb ik namens Verstoep Bouwadvies en architectuur een zienswijze naar voren gebracht. Dit omdat een paar van de onderwerpen in omgevingsverordening onze bijzondere aandacht hebben. Door diverse gesprekken met ambtenaren van de provincie kwamen we erop om actief bij de les te blijven bij een ter inzagelegging van de verordening. Het viel anders niet zo erg op dat de omgevingsverordening ter visie lag!

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en de verwerking daarvan merken we nog het volgende op.

Ganzenrustgebied:

In onze inspraak hebben we aandacht gevraagd voor de begrenzing van het ganzenrustgebied. In uw beantwoording (23ZW11) geeft u aan dat het werkingsgebied wordt aangepast (o.a. ter plaatse van Benschop Noord) de wijziging zou te zien zijn op Kaartbijlage A bij de beantwoording. Op de kaart is inderdaad een aanpassing te zien echter is niet duidelijk hoe het gebied nu is aangepast. Graag zouden we dit verduidelijkt zien.

Verder is in onze inspraak aan de orde gekomen dat de begrenzing van het werkingsgebied nu over het gehele lint (o.a. van Benschop Noord) is gelegen. Het verzoek is dan ook om de kaart/begrenzing aan te passen. Dit omdat het lint en de bijbehorende bebouwing niet is aan te merken als foerangeerfunctie voor de ganzen, terwijl artikel 6.48 wel spreekt over een verbod om de fourangeerfunctie van het gebied opzettelijk teniet te doen.

Om bewoners, burgers en passanten niet in een ongewenste positie te brengen is daarom aanpassing van de kaart gewenst. Bouwvlakken, bebouwing en wegen kunnen in de praktijk niet functioneren als ganzenrustgebied. Zoals in de zienswijze met een tabel/kaart aangetoond is bij ganzen sprake van een bepaalde verstoringsafstand. Aanpassing van de kaart naar de realiteit is dan ook nodig. Zeker ook omdat het betreffende artikel geen uitzonderingsbepaling op flexibiliteitsregeling bevat. Dit laatste zou ook een oplossing kunnen zijn in plaats van de begrenzingskaart verder aanpassen.

Flexwoningen:

Flexwoningen zijn een van de quick-wins om redelijk snel te kunnen voorzien in een woonbehoefte. Dergelijke woningen dienen te werken als accumulator in een steeds veranderende woningmarkt met veranderende woonbehoefte. Flexwoningen zijn verplaatsbaar, schakelbaar, splitsbaar en of stapelbaar. Net als flexwoningen zou ook de regeling flexibele moeten zijn! Dat u artikel 9.15a heeft laten vervallen is een stap in de goede richting naar een flexibele regeling.

In de verschillende zienswijzen (en ook die van ons) is gevraagd om de termijn van maximaal 15 jaar nog eens te herzien. Dit mede ook vanwege de uitvoerbaarheid. Als een vergunning is afgegeven gaat de teller van de termijn al lopen. Vanaf dat moment kan ook pas begonnen worden met de bouwvoorbereidingen zoals het aanleggen van nuts en infra. Wellicht ook dat in sommige gevallen ook voorbelasting noodzakelijk is. De voorbereidingstijd kan dus nogal

oplopen. Ook als er procedures worden gestart tegen de verleende vergunning tikt de tijd door. Daarnaast speelt de factor betaalbaarheid ook mee. Een zeer korte afschrijfperiode is niet gunstig voor de bouwsom en daarmee komt ook de haalbaarheid onder spanning te staan. In een beantwoording op een van deze vragen schrijft u:

“ omdat de urgentie om te komen tot realisatie van flexwoningen hoog is en de financiële haalbaarheid van tijdelijke flexwoningen moeilijk. Het opleggen van investerings- verplichtingen in recreatie/groen verkleint de haalbaarheid van deze locaties verder”.

Hiermee geeft u zelf al aan de factor “haalbaarheid” kritisch te vinden. Uw bestuurlijke wensen en de haalbaar staan op zeer gespannen voet. Praktijk is al dat flexwoningen wel beschikbaar zijn maar het vaak vast zit op haalbaarheid in relatie ook tot betaalbaarheid. Ook dienen marktpartijen rekening te houden met de opruimplicht en het dan kwijt kunnen van de flexwoningen naar een andere locatie. Vooralsnog lijken flexwoningen niet winstgevend gemaakt te kunnen worden. Een mindere stringente houding richting de maximale termijn kan juist lucht geven aan de haalbaarheid.

Zelf hebben we een masterplan (en locatie) klaarliggen voor het realiseren van flexwoningen in de vorm van drijvende woningen. Met deze vorm van wonen kunnen we ruim scoren op alle beleidsvelden (water, bodem, ecologie, natuur, wonen) echter is de economische haalbaarheid echt een thema als vastgehouden wordt aan de maximale termijn van 15 jaar. De vraag is of er echt vastgehouden moet worden aan de maximale termijn? Dit mede ook gelet op een geprognostiseerde stabiliteit van de bevolking tot na 2040 (bron CBS) Hoe mooi zou het zijn als je een tijdelijk plan maakt die mee ademt met de behoefte van woningen tot dat voorzien is in die behoefte op een permanente locatie, dan zou een termijn van 15-25 jaar ook prima moeten passen.

Bekend is dat het uitrollen van permanente woonlocatie nog wel jaren kan duren. Juist ook om de demografische opbouw van een dorp of stad niet te verstoren is het nodig dat de jongeren en starters tijdelijk een plek kunnen krijgen. Een demografische opbouw van een gemeente, dorp of stad is nodig voor een goede sociale-cohesie en een stevig functionerend verenigingsleven. Nu trekken vooral jongeren weg uit de plattelandsgemeenten, wij zien echter in de vraag van diezelfde jongeren terugkomen, dat ze graag wensen te wonen op de plek waar ze geboren en getogen zijn, juist ook omdat ze deel uitmaken van de leefgemeenschap.

Al met al zijn er verschillende redenen om de termijn van maximaal 15 jaar nog eens goed tegen het licht te houden. Met name ook als het gaat om de leefbaarheid van een dorp en een stad voor juist de langere termijn. Om die leefbaarheid te kunnen borgen is huisvesting op de korte termijn voor een aanvaardbare periode noodzakelijk. U kent allemaal de werking van een uiterwaard, zo zou ook de huisvesting en de flexibiliteitsregeling moeten werken. Bufferen waar het kan en als het nodig is de ruimte weer teruggeven. Een periode langer dan 15 jaar is dan echte niet iets om tegenop te zien. Maar juist een kans om mee aan de slag te gaan.

Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven:

In een zienswijze hebben we gesteld:

“Verder zien we een landelijk gebied dat behoorlijk in transitie moet vanwege allerlei doeleinden. (stikstof, natuur, diergezondheid en dier welzijn). De provincie Utrecht bestaat voor een grootdeel uit landbouwgronden. Een ruimte regeling voor nevenactiviteiten is daarom ook gewenst. Enkel een

verruiming van lid 4 onder a. is wel wat summier. Het landelijk gebied staat onderdruk en zal daarom ook serieus moeten worden genomen. leegstand en bijbehoren uitnodiging tot ongewenste activiteiten moet worden tegengegaan. In de inleiding wordt vermeld dat er ruimte wordt geboden voor extra nevenfuncties maar in de regelingen komt dit niet verder te uiting! De vraag is om dit nader toe te lichten en dan wel te verduidelijken in de regelingen.”

In de beantwoording (23ZW11) wordt hier wel op ingegaan echter biedt dit geen antwoord op lokaal/perceelsnivo. Nevenactiviteiten worden nu enkel meer toegestaan als er een relatie is met recreatie. Op deze wijze gaat u wel erg op de stoel van de agrariër zitten en bepaalt u welke kan hij/zij uit moet. De opgave waar het landelijk gebied en met name agrariërs voor staan is niet op te lossen met enkel een extra nevenactiviteit in relatie tot recreatie.

Detailhandel:

In de ingediende zienswijze hebben we ook aandacht gevraagd voor detailhandel in relatie tot de beoogde wijzigingen in dit artikel.

We stelde in de zienswijze:

“Detailhandel, artikel 9.20. Detailhandel in de verordening is geheel gericht op bestaande winkelgebieden. Er lijkt weinig aandacht voor de kleine kernen en de linten. Juist in de kleine kernen en in de linten is (de bestaande) detailhandelsfunctie een toegevoegde waarde als het gaat om leefbaarheid en vitaliteit. Door geen uitbreiding van deze functies en functiewijziging toe te staan wordt er bewust gestuurd op een uitsterfregeling. Aandacht voor kleine kernen en linten is juist gewenst vanwege leefbaarheid, vitaliteit en het behouden en vergroten van de sociale cohesie. “

Een antwoord op deze zienswijze wordt helaas gemist.

Tot slot:

verzoek aan u is om bovenstaande punten te wegen en hier een juiste belangen afweging in te maken. Mocht u behoefte hebben om hierover van gedacht te wisselen dan verneem ik dit graag.

Bedankt voor uw aandacht.

Met vriendelijke groet,
Jaco de Jong