

## Beantwoording technische vragen ontvangen van statenlid Rijkssen (CU)

pagina 7

Hoewel de ladder ook van toepassing is op verblijfsrecreatieve ontwikkelingen (recreatiewoningen en appartementen) wordt deze beperkt toegepast voor verblijfsrecreatie. Omdat nieuwvestiging van verblijfsrecreatie in Zeeland maar zeer beperkt mogelijk is en bij nieuwe ontwikkelingen (herstructurering en transformatie van bestaande bedrijven) een centrale bedrijfsmatige exploitatie vereist is (incl. verhuurplicht), is het idee dat er voldoende kaders gelden om aan de voorwaarden van de ladder te kunnen voldoen.

Wie heeft die centrale bedrijfsmatige exploitatie vereist en Waarom?

*Antwoord: Centrale bedrijfsmatige exploitatie (CBE) is een provinciale voorwaarde in het provinciaal omgevingsplan en de verordening ruimte en is om meerdere redenen ingevoerd. Het komt er op neer dat we via de CBE ook op langere termijn de kwaliteit van verblijfsrecreatieve aanbod in Zeeland kunnen borgen.*

*De verhuurplicht is via de partiele herziening (in 2016) hieraan als provinciale beleidsvoorwaarde toegevoegd. In eerste instantie waren hiervoor de voornaamste redenen het bevorderen van toeristische bestedingen (wisselende verhuur leidt tot hogere bestedingen) en het tegengaan van vastgoed gedreven ontwikkelingen.*

*Inmiddels is op basis van jurisprudentie gebleken dat het ontwikkelen van recreatiewoningen ladderplichtig is. Vanwege het feit dat met de verhuurplicht kan worden voorzien in het onderbouwen van behoefte (zie ook beantwoording volgende vraag) vormt een belangrijk derde argument.*

pagina 7

Een belangrijk aandachtspunt bij deze variant is dat wanneer deeltijdwonen leidt tot nieuwvestiging van verblijfsrecreatie hier op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking ook de behoefte voor aangetoond zal moeten worden.

Deze redenering is voor mij niet duidelijk. Kunt u mij dit uitleggen?

*Antwoord: Nieuwvestiging van verblijfsrecreatie (vestiging van nieuwe bedrijven/initiatieven) in Zeeland is maar zeer beperkt mogelijk. Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied gaat het dan ook om herstructurering en transformatie van bestaande bedrijven. Deze kennen de voorwaarden van een centrale bedrijfsmatige exploitatie (om ook op langere termijn de kwaliteit van de verblijfsrecreatie in Zeeland te kunnen borgen) en verhuurplicht (omdat daarmee gegarandeerd wordt dat nieuw aanbod ook voor toeristische verhuur wordt aangeboden en daarmee automatisch wordt ingespeeld op de aanwezige behoefte aan verhuuraccommodaties in Zeeland).*

*Het aanvullend uitvoeren van behoefteprognoses voor recreatiewoningen wordt om die reden niet noodzakelijk geacht. Redenatie hierachter is dat wanneer er géén behoefte is aan méér recreatiewoningen dit terug te zien zal zijn in bezettingsgraden van bestaande recreatiewoningen en exploitanten bij een te lage bezettingsgraad geen nieuw aanbod meer zullen willen realiseren.*

*Bovenstaande vormt op dit moment de argumentatie waarom binnen het provinciaal beleid voor de ontwikkeling van nieuwe recreatiewoningen niet wordt voldaan aan de ladderplicht.*

*Wanneer de verhuurplicht voor recreatiewoningen wordt los gelaten, gaat deze argumentatie niet langer op. En zal aan de ladderplicht moeten worden voldaan op een vergelijkbare wijze als op dit moment gebruikelijk voor de reguliere woningmarkt. Dat wil zeggen het aantonen van een regionale behoefte (via op te stellen behoefteprognoses), waarna deze te verdelen over gemeenten, stedelijk gebied/landelijk gebied en de verschillende ontwikkelingen daarbinnen (vergelijkbaar met de huidige woningmarktafspraken).*

pagina 9

Toename recreatieobjecten.

In hoeverre is de lage rentestand en wens om een investering te doen hierbij van invloed? Ipv dat men een leuke mooie recreatie woning wil?

*Antwoord: De lage rentestand is zeker een factor die meespeelt in de overwegingen bij investeerders om te investeren in een recreatiewoning. Het financieringsmodel van recreatieparken gaat over het algemeen ook uit van particuliere investeringen, waarbij een bepaald rendement over de gedane investering wordt gegarandeerd. Via de verhuurplicht wordt echter ook gegarandeerd dat de woningen op deze parken voor toeristische verhuur worden aangeboden.*

*Met het voorstel voor een aparte beleidscategorie deeltijdwonen wordt deze verhuurplicht onder voorwaarden losgelaten. Dit is vooral bedoeld om te kunnen inspelen op de eveneens aanwezige behoefte aan recreatiewoningen voor eigen gebruik (géén warme bedden).*

*Door deze ontwikkeling te beperken tot stedelijk gebied (badplaatsen) op basis van een aparte behoefteprognoses wordt ruimte geboden voor deze specifieke doelgroep. Zogenaamde 'vastgoedgedreven' ontwikkelingen zijn daarmee niet uitgesloten, maar op basis van gefaseerde ontwikkelingen, monitoring van gebruik en het iedere 2 jaar opstellen van nieuwe behoefteprognoses zal meer duidelijkheid ontstaan over de mate waarin hiervan sprake is.*

pagina 10

Geen uitbreiding aantal ligplaatsen. Wat is de peildatum hiervoor?

Voor boten geldt steeds meer van bezit naar gebruik. Dit zal consequenties hebben voor de inrichting van havens?

*Antwoord: Dit heeft geen effect op bestaande jachthavens en/of vergunningen. Bij vaststelling van de omgevingsverordening wordt aangegeven of de regel direct of na een overgangstermijn in werking treedt. De actuele ontwikkeling in jachthavens is dat ligplaatsen ruimer worden, waardoor het aantal ligplaatsen eerder af- dan toeneemt.*

pagina 12

Financieel en personeel klein, mits partners als de ZLTO en ZMF zich actief inzetten voor de doelstellingen. Zij zijn toch betrokken geweest bij bijeenkomsten. Weten zij dat dit verwacht wordt en hoe is hun reactie??

*Antwoord: ZLTO en ZMF worden genoemd als voorbeeld van organisaties die bij de uitvoering betrokken kunnen zijn. Op dit moment zijn deze partijen al betrokken bij het thema, maar of zij dat blijven doen en in welke mate moet nog worden nader worden afgestemd.*

pagina 15

Nadeel van deze keuze is dat de Provincie niet de mogelijkheid heeft om maatwerk te leveren voor initiatieven die onderdeel zijn van een regionaal georiënteerde keten van landbouwactiviteiten.

Is dit nadeel te ondervangen en hoe?

*Antwoord: Nee, uitgaande van beleidsoptie B is dit niet mogelijk. Dit vraagt namelijk een andere benadering waarbij de definitie van intensieve veehouderij anders moet worden ingevuld.*

pagina 17

Vanuit waterveiligheid en infrastructuur is echter op korte termijn een bovenlokaal afwegingskader wenselijk, omdat ruimtelijke adaptatie bij ruimtelijke ontwikkelingen meestal pas in een laat stadium aan bod komt.

Als we willen toegroeien naar C waarom kiezen we dan voor B?

Denken we dat ander overheden niet ver genoeg doordenken willen wij dat nu eerst voordoen??

*Antwoord: Bij ruimtelijke afwegingen krijgt klimaatadaptatie tot nu toe weinig aandacht. Er is al veel bekend over welke gebieden in Zeeland vanuit ruimtelijke adaptatie meer of minder geschikt zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Al sinds 2012 is een waterkanskaart opgenomen in het Omgevingsplan en vanuit de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's zijn met de medeoverheden risicokaarten gemaakt. Deze bestaande kennis kan nu als randvoorwaarde worden meegegeven voor ontwikkelingen, maar zal ook input zijn voor een integraal afwegingskader dat door een gezamenlijk op te zetten Zeeuws samenwerkingsverband kan worden gemaakt.*

pagina 18

Provincie streeft al jaren niet meer naar uitgebreidere aanvoer van zoet water van bronnen van buitenaf.

Met welke reden?

*Antwoord: Zeeland is alleen via het Volkerak-Zoommeer verbonden met het zoete hoofdwatersysteem. Om in de rest van Zeeland toch zoet water te krijgen is aanvoer via leidingen nodig. Daar bestaat er al één van sinds de beginjaren '90. Die kon toen goedkoop worden aangelegd, omdat er toch al een leiding gelegd werd. Deze leiding is verliesgevend voor Evides, want de waterafname is te gering om het rendabel te exploiteren. En als er vraag is, is die al snel zo groot (bv. voor nachtvorstbestrijding) dat de capaciteit ontoereikend is. Daar komt bovenop dat het water in het hoofdwatersysteem tegenwoordig zó gewild is dat een extra onttrekking door Zeeland in concurreert met de watervraag van andere gebieden. Dit is de achtergrond om de lijn die sinds 2006 in het omgevingsplan is opgenomen, nl. dat de provincie de aanvoer van extern zoet water niet nastreeft, niet te heroverwegen. Hiermee wordt geen uitspraak gedaan of aanvullende aanvoer via een extra leiding als privaat initiatief mogelijk of wenselijk is.*

pagina 19

Zoetwater beschikbaarheid van belang voor iedereen en een punt wat nog niet zo lang op de agenda staat.

Vanuit welk oogpunt maak je dan beleid? Geld vragen om mensen ergens bewust van te maken?

*Antwoord: In de kadernota wordt geen voorstel gedaan over bewustwording. Er wordt ingezet op beter beheer en benutten van zoete grondwatervoorraden en kennisontwikkeling.*

pagina 23

Kunnen we dan ook wel toepassen om inwoners bewust te maken van kwaliteit van licht en donkerte met al die tuin en gevel verlichting

*Antwoord: Dit is meer een voorstel dan een vraag. Burgervoorlichting ligt over het algemeen eerder op het pad van gemeenten en Zmf.*

pagina 29

Meer bedrijvigheid, meer stikstof uitstoot.

Ook gemeenten moeten zich aan de normering voor stikstof houden. Dus bij de wens om uitbreiding wordt daar dan toch ook over gesproken en naar een optimale oplossing gezocht?

*Antwoord: Bij afweging op regionaal niveau en het heroverwegen van bestaande bedrijfsbestemmingen, ontstaat meer ruimte voor ontwikkelingen op locaties die verder van stikstofgevoelige gebieden liggen. Een*

*klein terrein dichtbij een gevoelig gebied heeft een even groot effect als een groot terrein op grote afstand van gevoelig gebied.*

pagina 32

Op termijn is doorgroei naar een bredere vastgoedbank een optie, maar dat vraagt een extra investering in tijd en geld die op dit moment niet is op te brengen.

Is hiervoor draagvlak bij gemeenten? Zijn er gesprekken hierover gaande met ruimte en respect voor elkaar?

*Antwoord: De ontvangen reacties zijn positief over het doel, maar er zijn veel vragen over de mogelijkheden om dit te financieren en hoe een vastgoedbank zou kunnen worden opgezet. Kortom: nog veel vraagtekens die om meer tijd en overleg vragen.*

pagina 33

Uitbreiding agrarische bebouwing: Dit is in eerste instantie dan toch verantwoordelijkheid gemeenten, binnen het vastgestelde bestemmingsplan?

*Antwoord: In september 2016 heeft PS een opdracht geformuleerd om naar aanleiding van het rapport van de provinciale rekenkamer te komen tot integrale samenhangende beleidsvoorstellen aangaande de problematiek van vrijkomend agrarisch vastgoed.*

*Op dit moment vormt het beoordelen van uitbreidingsplannen voor agrarische bebouwing voor grondgebonden bedrijven tot 1,5 hectare een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Daarboven wordt het op basis van gemaakte afspraken met gemeenten noodzakelijk geacht dat er een advies van de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) verwacht over de bedrijfseconomische noodzaak.*

*Dit wordt nader uitgewerkt in optie A.*

*Vanwege de samenhang tussen uitbreiding nieuw agrarisch vastgoed en het vrijkomen van bestaand zijn ook beleidsvoorstellen opgenomen die uitgaan van meer provinciale sturing op het uitbreiden van nieuw agrarisch vastgoed.*

*Dit betreft de voorstellen B1 en B2, waarbij B1 als voorkeursoptie door GS wordt voorgesteld.*

pagina 34

Ruimte voor ruimte per gemeente.

Maar de buurman of een stukje land kan net bij de andere gemeente liggen. Hoe flexibel durven we daarin te zijn en regionaal kijken ipv per gemeente (grens)

*Antwoord: De huidige regeling kent reeds voldoende flexibiliteit en op basis van de provinciale kaders inzetbaar voor geheel Zeeland. Een sanering binnen de ene gemeente kan dus leiden tot een extra woning in een andere. Er zijn voorbeelden bekend waarin dit ook daadwerkelijk is gebeurd.*