

Van: art 5 1-2e
Verzonden: woensdag 26 januari 2022 16:00
Aan: art 5 1-2e
CC:
Onderwerp: RE: Groendijck-Oost fase II (Driebruggen)
Bijlagen: Startnotitie Herziening Omgevingsbeleid module Ruimte en Wonen.pdf;
GS-brief Toezegging procedure woningbouwlocaties 3 hectare kaart.pdf

Beste art 5 1-2e

Dank voor de informatie. Uit het periodiek overleg hadden we meegenomen dat jullie door willen met fase 2 en nu is het tijd voor een volgende stap in het proces.

Wij zouden de ontwikkeling nog aan een ruimtelijke check moeten onderwerpen. Echter op voorhand, onder voorwaarde dat het buiten het weidevogelgebied valt, lijkt de uitbreiding aansluitend op fase 1 in ruimtelijke zin niet onlogisch. Mogelijk dat onze adviseur ruimtelijke kwaliteit een vraag stelt bij de insteek in het landschap (overschrijding rooilijn van bedrijventerrein aan de overzijde van Dubbele Wiericke).

Groendijck-Oost staat op dit moment op de 3ha-kaart (bijlage X Omgevingsverordening) met een oppervlak van 3 hectare. Met hoeveel hectares zou dit moeten worden uitgebreid volgens de gemeente?

Stel dat wij (ambtelijk) voornemens zijn medewerking te verlenen aan het verzoek dan betekent dat procedureel het volgende.

Voorwaarde voor opnemen/uitbreiden 3ha kaart is dat de woningen zijn opgenomen in het regionale woningbouwprogramma in blok 1. Dit moet kortom eerst geregeld zijn.

Zoals jullie inmiddels wel bekend zullen we op grond van nieuw Omgevingsbeleid tevens vragen in te gaan op onder andere woningbouwdichtheden en het percentage woningen in het betaalbare segment.

Binnenkort start een nieuwe herziening van het Omgevingsbeleid, namelijk de module Ruimte en Wonen (zie bijlagen Startnotitie en GS-brief). Onderdeel van die module is het actualiseren van de 3ha kaart. Binnen die procedure worden zowel locaties geschrapt als toegevoegd. Hier is een heel traject aan voorafgegaan wat zojuist tot een afronding is gekomen. Dit krijgt nu zijn beslag in de herziening van het beleid.

De procedure van deze module start zeer snel, aangezien deze fase van De Groendijck-Oost fase 2 hier niet in is meegenomen is het even de vraag in hoeverre er eventueel alsnog kan worden meegelift op deze herziening. Het wordt waarschijnlijk lastig om deze ontwikkeling nog mee te nemen in het ontwerp omdat het ontwerp al gereed is en volgende maand in GS ligt ter vaststelling. Het is te kort dag om De Groendijck-Oost fase 2 nu nog separaat bij de gedeputeerde voor te leggen en mee te nemen in de stukken. Temeer daar het project nog niet programmatisch is afgestemd met de regio. Het indienen van een concreet verzoek (dit kan overigens gewoon met een brief namens het college) heeft vermoedelijk op de hele korte termijn dan ook weinig zin.

Zodra het Ontwerp van de herziening module Ruimte en Wonen ter inzage ligt staat het de gemeente natuurlijk vrij om een zienswijze in te dienen (volgens planning is dit ergens vanaf medio april tot eind mei).

Indien aan bovenstaande voorwaarden is voldaan zou GS alsnog kunnen overwegen om aan PS voor te stellen De Groendijck-Oost fase 2 op te nemen op de 3ha kaart. Vaststelling van deze module is overigens voorzien in oktober 2022.

Mocht het niet meer lukken binnen deze herziening dan schieten we waarschijnlijk een heel stuk door in de tijd in verband met PS-verkiezingen. Een volgende herziening en actualisatie van de 3ha kaart is dan aan een volgend GS en PS en het is niet waarschijnlijk dat het nog in 2023 zover komt.

Kunnen jullie hiermee uit de voeten?

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e
Planadviseur
Afdeling Ruimte, Wonen & Bodem
Bureau Beoordeling



T 070 441 art 5 1-2e
M 06 art 5 1-2e
E art 5 1-2e @pzh.nl
www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: art 5 1-2e

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art 5 1-2e @bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: vrijdag 21 januari 2022 10:32

Aan: art 5 1-2e @ pzh.nl>; art 5 1-2e @p zh.nl>

CC: art 5 1-2e pr .nl>

Onderwerp: Groendijck-Oost fase II (Driebruggen)

Beste art 5 1-2e

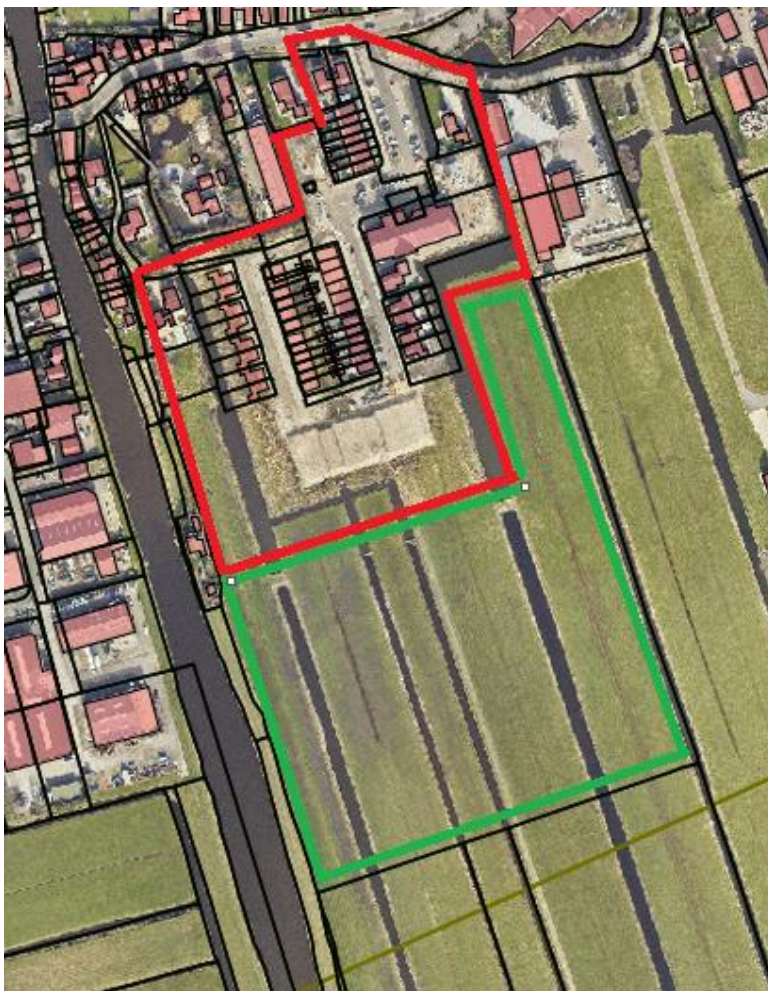
Onlangs hebben wij in het reguliere overleg PZH-gemeente, de ontwikkeling Groendijck-Oost (Driebruggen) kort besproken. We naderen de afronding van dit plan.

De gronden ten zuiden van deze nieuwbouwlocatie zijn ook in eigendom van de gemeente. We hebben aangegeven dat wij voornemens zijn om die tweede fase in de nabije toekomst tot ontwikkeling te brengen zodat vanaf 2025 gefaseerd nog circa 100 woningen toegevoegd kunnen worden. Indien een hogere dichtheid gewenst is, dan is dat wat ons betreft bespreekbaar. Groendijck-Oost Zuid is reeds opgenomen in de Regionale Projectenlijst Woningbouw (zie bijlage), maar in blok II. Graag zouden wij samen (en met de regio Midden-Holland) beoordelen hoe we dit plan naar blok 1 overgeheveld krijgen

alsook hoe het plan kan worden toegevoegd aan de 3 ha kaart (bijvoorbeeld in de actualisatie van het omgevingsbeleid 2023 (of zoveel eerder als mogelijk)).

Kunnen we daar een specifiek verzoek voor indienen, waarbij we aansluiten op de brief van G.S. van November 2021 (behoefte, locatiespecifieke aandachtspunten, prijscategorie, doelgroepen). Of moet er een ander pad worden gevolgd? Wellicht ten overvloede merk ik op dat op deze locatie geen specifieke beschermingscategorie van toepassing is op grond van de provinciale Verordening.

Onderstaand een afbeelding met de globale contouren van beide plannen.



Afbeelding: Groendijck-Oost (rood) Groendijck-Zuid (Groen)

Verneem graag, dan willen wij het graag verder uitwerken.

Alvast dank voor jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Raadhuisplein 1, 2411 BD Bodegraven
Postbus 401, 2410 AK Bodegraven

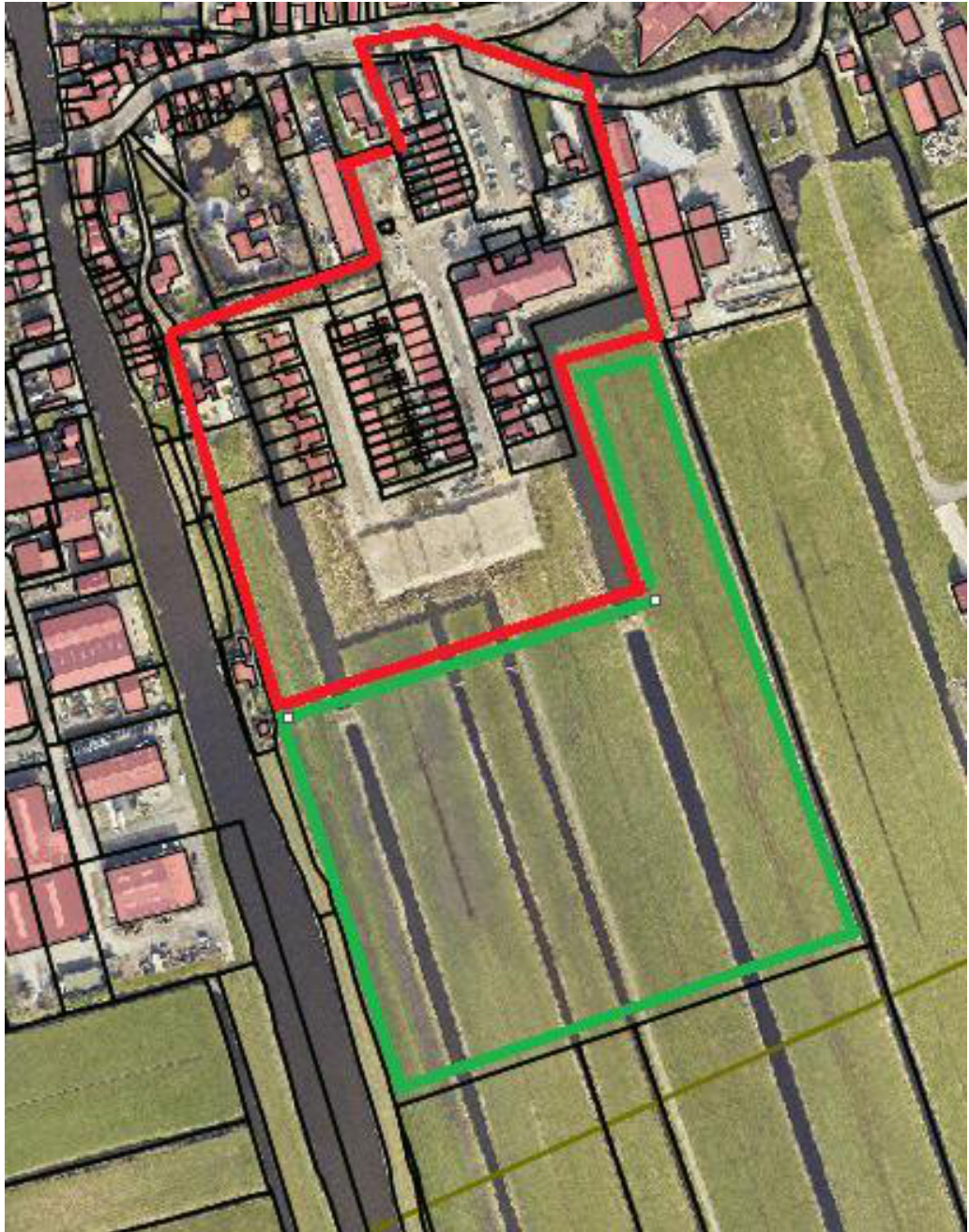
Tel: (0172 [redacted] art 5 1-2e

Dir: (0172 [redacted]

www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted] art 5 1-2e

Aanwezig: [redacted] art 5 1-2e



Herziening Omgevingsbeleid module Ruimte en Wonen

Startnotitie

1. Inleiding

In de geactualiseerde Lange Termijn Agenda (versie najaar 2021) is de module Ruimte en Wonen aangekondigd. Het gaat om een herziening van het Omgevingsbeleid. De module omvat meerdere onderwerpen binnen het thema ruimte en wonen, met raakvlakken naar andere thema's.

Het Omgevingsbeleid is neergelegd in de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma. De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening worden vastgesteld door Provinciale Staten. Het Omgevingsprogramma wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Het Omgevingsbeleid wordt periodiek herzien om het beleid actueel en toepasbaar te houden.

Aanpassingen van het Omgevingsbeleid vinden plaats op modulaire wijze, dat wil zeggen dat het gaat om aanpassingen rondom één of meer samenhangende onderwerpen of een thema. In dit geval gaat het om een module rondom het thema ruimte en wonen. Een herziening van het Omgevingsbeleid kan overigens wel meerdere modules omvatten, zoals de Herziening 2021, maar dat is thans niet aan de orde.

Om welke onderwerpen gaat het?

- wonen, waaronder huisvesting van arbeidsmigranten;
- verstedelijkingsstrategie;
- 3 hectare kaart;
- wandel- en (snel)fietsroutes;
- vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in landelijk gebied.

Daarnaast kunnen nog kleine technische of urgente wijzigingen worden toegevoegd, mocht daartoe aanleiding zijn in de periode van het opstellen van de ontwerp module.

2. Inhoud

De onderwerpen die worden meegenomen in de module Ruimte en Wonen, zijn hieronder kort beschreven.

a. Wonen

Algemeen beleid wonen

Inzet van de provincie is dat er voldoende (betaalbare) woningen op passende plekken gerealiseerd worden en zij niet zal schromen haar rol te pakken als dat nodig is. Daarvoor heeft de provincie de governance versterkt. Onderdeel daarvan zijn afspraken over het eerder en integraler meewerken aan het opstellen van de regionale woningbouwprogramma's. Ook wordt aangescherpt hoe de provincie omgaat met de gewenste ontwikkeling van de sociale voorraad in relatie tot de gewenste woningvoorraadtoename. Daarnaast wordt dit moment benut om de provinciale inzet vast te leggen op verschillende doelgroepen zoals senioren en arbeidsmigranten en onderwerpen voor de regionale woonvisies.

Onderdeel is tevens het langjarig organiseren van middelen voor subsidies om zo de helpende hand te kunnen blijven bieden voor voldoende (betaalbare) woningen op de juiste plekken. Dit loopt overigens niet via het Omgevingsbeleid, maar via de begroting.

Aan participatie is gedaan door de versterkte governance bestuurlijk en ambtelijk te bespreken met woonregio's en gemeenten. Voor flexwonen en doelgroepen hebben daarnaast separaat meerdere consultaties plaatsgevonden met een brede groep van betrokkenen.

Huisvesting arbeidsmigranten/internationale werknemers

Dit betreft de uitwerking van de voornemens ten behoeve van de aanvullingen in ons beleid voor de mogelijkheden voor huisvesting van short- en midstay voor arbeidsmigranten/internationale medewerkers, zoals deze zijn benoemd in de brief van 2 november 2021 van Gedeputeerde Staten over 'Oplossingsperspectieven ruimte voor arbeidsmigranten/internationale medewerkers (PZH-2021-784191280). Deze perspectieven komen voort uit het Programma Huisvesting Arbeidsmigranten, waarvoor intensief is samengewerkt met gemeenten en bedrijfsleven en de gesprekken over dit onderwerp met Statencommissie RWE.

De aanpassing van het beleid heeft tot doel meer ruimte te bieden voor de huisvesting van arbeidsmigranten en gelijktijdig het woon- en leefklimaat te verbeteren en misstanden op dit punt te voorkomen. Over de voorstellen tot aanpassing van het Omgevingsbeleid vindt overleg plaats met enkele betrokken gemeenten en andere partijen.

De mogelijke aanpassingen hebben betrekking op de volgende aspecten.

- Het bieden van meer mogelijkheden voor huisvesting aan de rand van het bestaand- stads- en dorpsgebied, met name in de Greenports.
- Beleid en regels over de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF).
- Beleid en regels over het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap (gescheiden contracten wonen en werken).
- Beleid en regels over het in beeld brengen van de huisvestingsbehoefte van werknemers bij nieuwe of uitbreiding van bedrijfsmatige activiteiten die naar verwachting leiden tot aanzienlijke toename van werkgelegenheid, alsmede hoe hierin wordt voorzien.

b. Verstedelijkingsstrategie

De verstedelijkingsopgave voor de gehele provincie Zuid-Holland, met daarin een forse woningbouwopgave, kent een breed gedragen urgentiegevoel. De provincie werkt samen met Rijk en regio aan de Verstedelijkingsstrategie Zuid-Holland. Op het BO MIRT en BO Leefomgeving van 2020 en 2021 zijn de contouren hiervan met de Rijk-regio partners ook onderschreven. In de brief van 26 augustus 2021 bent u nader geïnformeerd over de contouren van de Verstedelijkingsstrategie (PZH-2021-777152970). Deze strategie voor verstedelijking heeft doorwerking in het provinciale omgevingsbeleid. Bij een herziening van het omgevingsbeleid zullen naar verwachting onderwerpen zoals functiemenging, toekomstbestendige verstedelijking en woningbouw voor jongeren en ouderen geactualiseerd worden. Tevens zal een integraliteitslag plaatsvinden. Participatie vindt plaats door overleg in de bestaande bestuurlijke platforms en in bilaterale gesprekken.

c. 3 hectare kaart

In het provinciaal omgevingsbeleid zijn door Provinciale Staten de nog te realiseren stedelijke ontwikkelingen opgenomen die groter zijn dan 3 hectare en gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Deze locaties zijn vastgelegd op de zogenaamde 3 hectare kaart. In de module

Ruimte en Wonen wordt de 3 hectare kaart geactualiseerd. Een aantal woningbouwlocaties wordt heroverwogen en ook wordt een aantal locaties toegevoegd.

De actualisatie van de 3 hectare-kaart in de module Ruimte en Wonen bestaat uit drie acties:

- de gerealiseerde 3 hectare woningbouwlocaties worden geschrapt,
- de woningbouwlocaties die vanaf 2014 op de 3 hectare kaart staan maar waar geen ontwikkeling is te zien, worden heroverwogen;
- nieuwe 3 hectare locaties voor woningbouw en een andere stedelijke ontwikkeling worden toegevoegd.

Over deze acties vindt overleg plaats met de betrokken gemeenten. De gemeenten zijn in de gelegenheid gesteld om te reageren op voorstellen tot aanpassing van de 3 hectare kaart. Zoals toegezegd ontvangt u hierover separaat een brief.

Schrappen van gerealiseerde locaties

In 2014 zijn woningbouwlocaties die groter zijn dan 3 hectare en gelegen zijn buiten BSD, opgenomen in het voormalige Programma Ruimte en later zijn deze overgenomen in het provinciale Omgevingsbeleid. Veel van deze locaties zijn inmiddels gerealiseerd. Het voorstel is om de inmiddels gebouwde 3 hectare-locaties te schrappen van de 3 hectare kaart, zodat het Omgevingsbeleid een actueel beeld geeft van de huidige bouwopgave. We hebben de betreffende gemeenten op de hoogte gesteld van ons voornemen. Indien de gemeenten bevestigen dat de 3 hectare locatie inderdaad (nagenoeg) gereed is, wordt voorgesteld om de locatie in het ontwerp van de herziening module Ruimte en Wonen te schrappen.

Heroverwegen van locaties

Uitgangspunt voor het opnemen van een locatie op de 3 ha kaart is dat het gaat om een reële ontwikkeling. Binnen een periode van ten hoogste 10 jaar moet er voldoende behoefte bestaan voor ontwikkeling van de locatie. Na een periode van 5 jaar is een tussentijdse evaluatie wenselijk. Als er op dat moment geen zicht is op realisering moet worden bezien of de locatie nog wel nodig is, zodat er eventueel ruimte ontstaat voor een andere locatie.

In de module Ruimte en Wonen worden de locaties die vanaf 2014 op de lijst staan bekeken. Locaties waarvan geconstateerd wordt dat er nog geen concrete stappen zijn gezet om tot realisatie te komen worden voor heroverweging in het ontwerp van de herziening Omgevingsverordening module Ruimte en Wonen opgenomen.

Toevoegen van nieuwe locaties

In aanloop naar het ontwerp van de module Ruimte en Wonen worden op basis van het regionale woningbouwprogramma en op basis van een aantal concrete verzoeken van gemeenten, mogelijke nieuwe 3 hectare locaties geïnventariseerd. Deze locaties worden bekeken en waar passend binnen de uitgangspunten, kunnen nieuwe 3ha locaties worden toegevoegd aan de Omgevingsverordening.

Buiten reikwijdte Woo-verzoek

d. Wandel- en (snel)fietsroutes

We stimuleren gemeenten om hun leefomgeving zo fiets- en wandelvriendelijk in te richten. Zo zijn bij recente herzieningen van ons Omgevingsbeleid de beleidskeuzes “vaker en verder fietsen” en “aantrekkelijke en beweegvriendelijke leefomgeving” toegevoegd. Vanuit het toenemende belang van wandel- en (snel)fietsroutes willen we deze routes vastleggen op kaart in ons Omgevingsbeleid. Het belang van het ruimtelijk reserveren en beschermen van de routes leggen we vast in ons beleid.

Aanvullend willen we in samenspraak met de regio's en andere stakeholders bezien of het ook nodig is om instructieregels toe te voegen in onze Omgevingsverordening. De regels schrijven dan voor bij ruimtelijke ontwikkelingen de wandel- en (snel)fietsroutes van provinciaal belang, zoals weer te geven op de nieuwe kaart, te betrekken.

e. Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen in landelijk gebied

De komende jaren zullen naar verwachting verspreid in ons landelijk gebied meerdere agrarische bedrijven stoppen op hun huidige locaties. De landelijke stikstofaanpak, met onder meer de beëindigingsregelingen veehouderij, zal dit versnellen. Als provincie zetten we ook in op de aankoop en verplaatsing van agrarische bedrijven voor de realisatie van onze opgaven: naast stikstofreductie en natuurontwikkeling bijvoorbeeld ook voor de energietransitie of het tegengaan van bodemdaling. Bestaande agrarische bebouwing (stallen, schuren en bedrijfswoningen) worden dan niet meer gebruikt voor de agrarische functie, wat leidt tot een functieverandering in het landelijk gebied. Ook komt bebouwing leeg te staan, met risico op verloedering en ondermijnende activiteiten.

De mogelijkheid van nieuwe functies biedt perspectief voor de agrariërs. Echter, niet alle functies zijn gewenst of passend bij de beoogde ontwikkeling van het betreffende gebied. Op dit moment beoordeelt de provincie per casus of een gevraagde functiewijziging zorgvuldig ruimtelijk inpasbaar is. Het betreffen dan kleine ontwikkelingen, bijvoorbeeld het slopen van enkele bedrijfsgebouwen en het in ruil daarvoor realiseren van een of twee woningen. Dergelijke kleinschalige ontwikkelingen zijn al snel ruimtelijk inpasbaar. Het gaat de komende tijd echter over meerdere agrarische bedrijven die stoppen of verplaatsen, en al die individuele casussen bij elkaar maken dat in feite sprake is van grotere ruimtelijke ontwikkelingen die we ook als zodanig willen beoordelen. Dit op grond van een integrale afweging over de gewenste ontwikkeling van het betreffende gebied.

In de komende periode starten we met een beleidsverkenning naar de verschillende opties van aanvullend provinciaal beleid voor vrijkomende boerderijen in onze landelijke gebieden. Naar verwachting leidt deze verkenning tot voorstellen voor beleidsaanpassing. We denken hierbij aan een combinatie van generieke regels en de mogelijkheid voor gebied specifiek maatwerk, bijvoorbeeld op grond van (integrale) gebiedsplannen. Een eerste stap in die richting willen we al in de komende herziening Ruimte en Wonen meenemen. De focus ligt daarbij op agrarische bedrijfsgebouwen, maar wanneer passend kan dit breder worden geformuleerd voor ook andere bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied. Het gaat daarbij om het geven van meer duidelijkheid over passende functies of relevante criteria voor het maken van een afweging daarover. Bij de ontwikkeling van deze mogelijke beleidslijn betrekken we diverse stakeholders in de regio, waaronder gemeenten, waterschappen, natuurorganisaties, LTO en bedrijfsleven.

3. Proces

Participatie

De onderwerpen die deel uitmaken van de module Ruimte en Wonen kennen een eigen voorbereidings- en participatietraject. Per onderwerp wordt bezien op welke wijze en met welke partijen de beleidsaanpassing wordt voorbereid. Soms vloeit de gewenste beleidsaanpassing voort uit een al langere tijd lopend participatietraject, zoals bij het onderwerp huisvesting van arbeidsmigranten. In het ontwerp zal per onderwerp worden aangegeven op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden en welke invloed dat heeft gehad op de inhoud van de voorgestelde aanpassingen van beleid en regels.

Het ontwerp zal -na bespreking in de Integrale Statencommissie- conform de wettelijke eisen ter inzage worden gelegd, gedurende een periode van zes weken. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Integraliteit

De onderwerpen die deel uitmaken van deze module worden via zelfstandige sporen voorbereid. Daarbij is natuurlijk wel afstemming en integrale afweging met de andere onderwerpen in de module aan de orde, alsmede met staand beleid buiten deze module.

Leefomgevingstoets

Zoals gebruikelijk is het opstellen van een leefomgevingstoets onderdeel van het proces om te komen tot een zorgvuldig afgewogen ontwerp. De leefomgevingstoets wordt gepresenteerd bij het ontwerp en maakt deel uit van de stukken die bij het ontwerp ter inzage worden gelegd.

Op te leveren product

De Module ruimte en wonen levert wijzigingen op van de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma. In juridische zin gaat het om drie besluiten. De plannen worden digitaal vormgegeven, conform de wettelijke eisen op dit punt.

Bij de vormgeving wordt rekening gehouden met de mogelijke inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2022. In het ontwerp zullen de wijzigingen van de Omgevingsverordening op twee manieren worden geformuleerd, dus ten behoeve van inwerkingtreding onder de huidige wetgeving en ten behoeve van inwerkingtreding onder de Omgevingswet.

4. Planning en procedure

Deze module bevat een aantal urgente onderwerpen binnen de thema's ruimte en wonen, waarover Provinciale Staten de afgelopen periode meermaals hebben gesproken. De planning van de module Ruimte en Wonen is erop gericht om nog binnen de huidige Statenperiode, de gewenste beleidsaanpassingen te verankeren in het Omgevingsbeleid. Daarbij is rekening gehouden met procedures voor andere beleidsaanpassingen. Ook is rekening houden met agendering van de stukken in de procedurevergadering en de overlegvergadering van de Statencommissie Integraal, zowel in de fase van het ontwerp als in de fase van de vaststelling. De terinzagelegging start na bespreking van het ontwerp in de Statencommissie Integraal.

De datum voor de hoorzitting is nog niet vastgelegd, maar wel bepalend voor het daadwerkelijk kunnen afronden van de besluitvorming in oktober 2022.

De planning is hieronder aangegeven:

<i>21 december</i>	<i>GS: startnotitie</i>
12 januari	RWE: bespreken startnotitie
02 februari	PS: vaststellen startnotitie
<i>22 februari</i>	<i>GS: vaststellen ontwerp Module RW</i>
16 maart	IC: procedure vergadering
13 april	IC: bespreken ontwerp
<i>medio april eind mei</i>	<i>GS: terinzagelegging ontwerp</i>
<i>05 juli</i>	<i>GS: vaststellen Statenvoorstel</i>
31 augustus	IC: procedure vergadering
01-15 september (datum nog bepalen)	Hoorzitting
21 september	IC: bespreken Statenvoorstel
12 oktober	PS: vaststellen Module RW



provincie **HOLLAND**
ZUID

GS brief aan Provinciale Staten

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
14 december 2021

Ons kenmerk
PZH 2021 792472139
DOS 2016 0004358

Bijlagen

Aan Provinciale Staten

Onderwerp
Procedure woningbouwlocaties 3 hectare-kaart

Geachte Statenleden,

Tijdens de begrotingsbehandeling op 10 november 2021 heeft gedeputeerde Koning toegezegd u te informeren over de wijze waarop woningbouwlocaties groter dan 3 hectare gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) die opgenomen zijn op de zogenaamde 3 hectare-kaart worden heroverwogen en de wijze waarop nieuwe woningbouwlocaties worden toegevoegd aan de 3 hectare-kaart. Door middel van onderstaande brief geven wij invulling aan deze toezegging.

De 3 hectare-kaart

Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD, worden door de provincie afgewogen vóórdat de gemeente de procedure tot wijziging van het Omgevingsplan start. De provincie stelt voor stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD daarom de voorwaarde dat deze zijn opgenomen op de kaart met grote buitenstedelijke bouwlocaties (ook wel genoemd '3 hectare-kaart') in de Omgevingsverordening. Sinds de aanpassing van het omgevingsbeleid herziening 2020 (16 juni 2021) is de 3 hectare-kaart opgenomen in de verordening in plaats van het programma. Daarmee blijft het eindoordeel over omvangrijke verstedelijking buiten bestaand stads- en dorpsgebied bij Provinciale Staten liggen.

Versnelling van de woningbouw

Samen met u, regio's en gemeenten werken wij aan versnelling van de woningbouw in Zuid-Holland waarbij we nadrukkelijk oog hebben voor de ruimtelijke en sociale kwaliteit. Om er voor te zorgen dat er voldoende woningen worden gebouwd in Zuid-Holland, plannen regio's en gemeenten meer woningen dan nodig zijn volgens de regionale woningbehoefteramingen. Zo voorkomen we dat er te weinig woningen worden gebouwd als plannen uitvallen of vertragen. Bij nieuwbouw benutten we de bestaande bebouwde ruimte slimmer. Bij voorkeur bouwen we binnen BSD op locaties die goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer, fiets en weg. Hierbij kijken we ook naar mogelijkheden op oude bedrijventerreinen. Waar het niet mogelijk is woningbouw te realiseren binnen BSD wordt gezocht naar ruimte daarbuiten, zoals nu ook al gewerkt wordt aan Valkenhorst en Het Vijfde Dorp in de Zuidplaspolder. De verstedelijkingsopgave voor de gehele provincie Zuid-Holland, met daarin een forse woningbouwopgave, wordt separaat aan u ter

besluitvorming voorgelegd. In de verstedelijkingsstrategie wordt ook ingegaan op toekomstbestendig bouwen waarbij rekening wordt gehouden met de energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie, circulariteit en een gezonde leefomgeving. In de brief van 26 augustus 2021 bent u nader geïnformeerd over de contouren van de Verstedelijkingsstrategie (PZH-2021-777152970).

Werkwijze 3 hectare woningbouwlocaties

Voor het toevoegen en het verwijderen van 3 hectare-locaties bestaat geen vaste werkwijze, afgezien van de reguliere procedure voor de herziening van het provinciaal omgevingsbeleid. Het toevoegen en verwijderen van 3 hectare-locaties voor woningbouw werd daarom door Gedeputeerde Staten ingebracht in de lopende herzieningen van het Omgevingsbeleid.

Op 9 november 2021 (PZH-2021-789306503) hebben wij u met een startbrief geïnformeerd over de herziening van het omgevingsbeleid, de module Ruimte en Wonen. Volgens planning wordt de startnotitie module Ruimte en Wonen op 12 januari 2022 voorgelegd aan de commissie Ruimte Wonen en Economie. Onderdeel van de module Ruimte en Wonen is dat we de 3 hectare-kaart voor het onderdeel wonen willen actualiseren.

In 2014 zijn woningbouwlocaties die groter zijn dan 3 hectare en gelegen zijn buiten BSD, door u opgenomen in het Programma Ruimte, behorende bij de Visie Ruimte en Mobiliteit en later zijn deze door u overgenomen in het provinciale omgevingsbeleid. Veel van deze woningbouwlocaties zijn inmiddels gerealiseerd. Ons voorstel is om de inmiddels gerealiseerde 3 hectare-locaties te schrappen zodat het omgevingsbeleid een actueel beeld geeft van de nog te realiseren 3 hectare-locaties. Tevens willen wij de woningbouwlocaties op de 3 hectare-kaart waar de afgelopen 7 jaar geen ontwikkeling is te zien, ter heroverweging aan u voorleggen.

Daarnaast overwegen wij een aantal nieuwe 3 hectare-locaties met een positief advies bij het ontwerp van de herziening module Ruimte en Wonen aan u voor te leggen. Het betreft locaties waar de betreffende gemeenten naar onze mening overtuigend hebben onderbouwd dat de gevraagde ontwikkeling niet binnen BSD plaats kan vinden.

In deze brief lichten wij toe op welke wijze met verzoeken van gemeenten voor nieuwe 3 hectare-locaties wordt omgegaan en hoe wij bestaande 3 hectare-locaties, waar sinds 2014 geen of weinig ontwikkeling te zien is, ter heroverweging aan u voor willen leggen.

Werkwijze verzoeken gemeenten voor nieuwe 3 hectare-locaties voor woningbouw

Gedeputeerde Staten hebben in juni de Woningbehoefteraming 2021 vastgesteld. Hierin staat hoeveel woningen er nodig zijn in Zuid-Holland tot en met 2030. Op dit moment zijn er voldoende woningbouwplannen tot 2030, de focus ligt op de uitvoering van deze plannen en op de kwaliteit. Er is vooralsnog geen behoefte aan nieuwe grote uitleglocaties naast de aangewezen locaties Valkenhorst en Middengebied Zuidplaspolder. Voor kleinere woningbouwlocaties willen wij samen met gemeenten in regionaal verband afwegen welke nieuwe woningbouwlocaties geschikt en nodig zijn. Bij het afwegen van kleinere woningbouwlocaties zal conform de wettelijk voorgeschreven Ladder voor duurzame verstedelijking en binnen de door u vastgestelde kaders van het provinciaal Omgevingsbeleid door ons afgewogen worden wat wij denken dat mogelijk is.

Alvorens een nieuwe 3 hectare-locatie door u kan worden toegevoegd aan de Omgevingsverordening, is eerst de zienswijzeprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing waarbij naast gemeenten ook andere betrokkenen zoals natuur- en milieuorganisaties, inwoners en grondeigenaren, kunnen reageren op de voorgenomen toevoegingen aan de 3 hectare-kaart. Het is vervolgens aan uw Staten om na de zienswijzeprocedure te besluiten of een woningbouwlocatie wordt toegevoegd aan de 3 hectare-kaart.

In aanloop naar de herziening module Ruimte en Wonen hebben wij op basis van het regionale woningbouwprogramma en op basis van een aantal concrete verzoeken van gemeenten, mogelijke nieuwe 3 hectare-locaties geïnventariseerd. Deze locaties worden door ons bekeken en waar nodig hebben wij bij gemeenten aanvullende informatie opgevraagd. Voordat het Ontwerp van de module Ruimte en Wonen van het omgevingsbeleid ter inzage wordt gelegd, wordt volgens planning het ontwerp op 13 april 2022 besproken in de Integrale Commissie. Bij het ontwerp zullen wij de locaties waarvan wij samen met de gemeente en de regio hebben vastgesteld dat deze passen in het beleid, met een positief advies aan u voorleggen.

In het vervolg willen wij jaarlijks bij de vaststelling van de regionale woningbouwprogramma's overwegen of er behoefte is aan nieuwe 3 hectare-locaties. Voor gemeenten is het gesprek over de regionale woningbouwprogramma's ook het moment om nieuwe 3 hectare-locaties aan de provincie voor te leggen. Dat past ook bij de systematiek dat vooraf aangetoond moet zijn, in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, dat er ook daadwerkelijk behoefte is aan een nieuwe 3 hectare-locatie buiten BSD.

Werkwijze heroverwegen van bestaande 3 hectare-locaties

Jaarlijks bespreken wij met gemeenten het woningbouwprogramma waarbij wij ook de voortgang van de bestaande 3 hectare-locaties voor woningbouw bespreken. Dit met als doel dat deze locaties ook daadwerkelijk binnen 10 jaar worden gerealiseerd. Wij hebben dit jaar deze gesprekken geïntensiveerd door niet alleen met gemeenten de voortgang van de woningbouw te bespreken maar ook actief planologische belemmeringen en programmatische belemmeringen (passen ze binnen het woningbouwprogramma) te bespreken. De eerste resultaten zijn positief. Doordat we mogelijke knelpunten bij locaties vroegtijdig in beeld hebben, kunnen we samen met gemeenten kijken of we ondersteuning kunnen aanbieden. Tevens kijken wij samen met gemeenten hoe wij hen eventueel kunnen helpen bij de realisatie van 3 hectare-locaties voor woningbouw, bijvoorbeeld door de inzet van de Vliegende Brigade.

Indien desondanks blijkt dat er geen zicht is op realisatie van een 3 hectare-locatie, dan willen wij deze locatie ter heroverweging aan u voorleggen. Indien u zou besluiten deze uit het provinciaal omgevingsbeleid te halen, ontstaat er namelijk ruimte voor een woningbouwlocatie die wel binnen tien jaar gerealiseerd kan worden. Bij de herziening module Ruimte en Wonen zijn de 3 hectare-locaties die vanaf 2014 in het provinciaal beleid zijn opgenomen, nader bekeken. Het gaat om locaties waarvan wij constateren dat er nog geen of weinig concrete stappen zijn gezet om tot realisatie te komen.

Wij willen gemeenten niet overvallen door zonder overleg een locatie ter heroverweging aan u voor te leggen. De eerste stap voor ons is dan ook om het voornemen tot heroverweging van een locatie op de 3 hectare-kaart aan het college van B&W van de desbetreffende gemeente voor te leggen. Wij hebben de desbetreffende gemeenten gevraagd om binnen 6 weken te reageren en een realistische planning te geven voor de ontwikkeling van de betreffende locatie. Op basis van de door de gemeente gegeven informatie, willen wij, voordat de Ontwerp Herziening module Ruimte en Wonen aan u wordt voorgelegd, een reële inschatting maken of de betreffende 3 hectare-locatie op korte termijn daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Vervolgens wordt de Ontwerp Herziening van het omgevingsbeleid, inclusief de te heroverwegen locaties ter inzage gelegd. Hierop is de eerder genoemde zienswijzeprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing waarbij gemeenten, inwoners, ontwikkelaars, grondeigenaren kunnen reageren. Ons voornemen is om de Ontwerp Herziening van de module Ruimte en Wonen ter inzage te leggen na de komende gemeenteraadsverkiezingen van 16 maart 2022. Hiermee wordt door ons rekening gehouden met een eventuele gewijzigde samenstelling van de gemeenteraad. Na de ter inzage legging volgt een nota van beantwoording die met een voorstel aan Provinciale Staten wordt voorgelegd ter besluitvorming. Bij de vaststelling van het omgevingsbeleid kunt u een afgewogen besluit nemen over het wel of niet schrappen van deze 3 hectare-locaties. Op deze manier houden we ons omgevingsbeleid en de 3 hectare-kaart actueel en realistisch.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en beschouwen de toezegging hiermee als afgedaan.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

art 5 1-2e

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

