



Status  
B –Geheim met termijn

Datum vergadering Gedeputeerde Staten  
8 maart 2022

Eindtermijn  
8 maart 2022

### **Onderwerp**

Proactieve aanwijzingen voor gemeenten Noordwijk en Lansingerland

### **Advies**

1. Vast te stellen de proactieve aanwijzing voor de gemeente Noordwijk
2. Vast te stellen de proactieve aanwijzing voor de gemeente Lansingerland
3. Vast te stellen de brief aan Provinciale Staten (PS) waarin zij geïnformeerd worden over de proactieve aanwijzingen.
4. Vast te stellen de publiekssamenvatting met betrekking tot de proactieve aanwijzingen.
5. Geheimhouding op te leggen op grond van artikel 55 van de Provinciewet jo artikel 10 lid 2 onder f Wet openbaarheid van bestuur, op de adviespunten 1 t/m 4 met de bijbehorende bijlagen, te weten de Proactieve aanwijzing Noordwijk, Proactieve aanwijzing Lansingerland en GS-brief aan PS over de proactieve aanwijzingen en de geheimhouding op te heffen daags na de gemeenteraadsverkiezingen.

### **Besluit GS**

Vastgesteld met een machtiging voor de portefeuillehouder om:

- te verduidelijken in de stukken dat het om een voorgenomen besluit gaat en niet een al genomen besluit;
- in de brief aan Provinciale Staten opnemen dat op 13 april de inspraakprocedure met betrekking tot de 3ha-kaart plaatsvindt in de Integrale Commissie;
- in de brief aan de gemeenteraad van Noordwijk verduidelijken hoe zij aan de proactieve aanwijzing kunnen voldoen;
- de brieven aan beide gemeenteraden beginnen met een meer open houding en een welkomstwoord, waarbij ook meer ruimte wordt besteed aan de context en de uitleg over de procedure. Hierbij ook benoemen dat de proactieve aanwijzing en de 3ha-kaart bedoeld zijn om de gehele woningbouw aan te jagen, waarbij de percentages sociale woningbouw een ondergrens zijn en onderdeel van het grotere geheel;

de publiekssamenvatting aan te passen aan het feit dat de media over dit besluit kunnen berichten en een communicatielijijn op te zetten over dit voorgenomen besluit..

### **Bijlagen**

- Proactieve aanwijzing Noordwijk
- Proactieve aanwijzing Lansingerland
- GS-brief aan PS over de proactieve aanwijzingen



provincie **HOLLAND**  
ZUID

## 1 Toelichting voor het College

### **Noordwijk**

Bronsgceest kent een lange voorgeschiedenis. In 1993 is een bestuurlijke afspraak gemaakt tot het bebouwen van Bronsgceest. Door de jaren heen is gebleken dat deze locatie (bollengrond) niet een gemakkelijke locatie is om te ontwikkelen vanwege de politieke gevoeligheden met betrekking tot deze locatie (bouwen op bollengrond en zorgen om de beeldkwaliteit van de entree van Noordwijk).

Op 17 mei 2018 heeft de gemeente Noordwijk een voorontwerpbestemmingsplan Bronsgceest ter inzage gelegd met ruimte voor 600 woningen waarvan 30% sociale huurwoningen. Vervolgens hebben Gedeputeerde Staten (GS) op 24 oktober 2018 een brief ontvangen van de gemeente Noordwijk met het verzoek in te stemmen met maximaal 60 extra woningen ten behoeve van de sociale huursector op de locatie Bronsgceest. Eind 2018 zijn GS akkoord gegaan met 60 extra woningen, onder voorwaarde dat deze volledig worden ontwikkeld ten behoeve van de sociale huursector. Volgens deze afspraak zou Noordwijk op Bronsgceest in totaal 240 sociale huurwoningen bouwen.

In 2021 heeft de gemeente Noordwijk opnieuw een bestemmingsplan in procedure gebracht met ruimte voor maximaal 350 woningen waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen (105 sociale huurwoningen). In dit bestemmingsplan, met de naam Bronsgceest 2021, wordt slechts een gedeelte van het plangebied gebruikt voor woningbouw, het andere gedeelte blijft bestemd als bollengrond. Volgens de planning van de gemeente Noordwijk, wordt het bestemmingsplan Bronsgceest 2021 eind februari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. In de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan (briefnummer: PZH-2021-768901855) is verzocht om van de in totaal 350 woningen, minimaal 132 sociale huurwoningen te bouwen in Bronsgceest. Tevens is verzocht om aan te geven op welke locatie(s) binnen Noordwijk, die passen binnen het provinciaal omgevingsbeleid, de sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd die niet op de planlocatie Bronsgceest worden gebouwd (inclusief de 60 extra sociale huurwoningen). In de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Bronsgceest (briefnummer: PZH-2021-781519865) is herhaald dat de provincie van mening is dat in het bestemmingsplan voor Bronsgceest 2021 minimaal de bouw 132 sociale huurwoningen planologisch afdwingbaar vastgelegd dienen te worden.

In het op 22 februari, door de gemeenteraad, vastgestelde bestemmingsplan Bronsgceest 2021 is de bouw van minimaal 132 sociale huurwoningen juridisch niet verzekerd en de gemeente heeft ook niet vastgelegd waar een alternatieve locatie is aangewezen voor de overige 108 afgesproken sociale huurwoningen. Locatie Bronsgceest is één van de weinige locaties die mogelijkheden biedt om extra sociale woningen op korte termijn toe te voegen. en biedt daarmee de kans om bij te dragen aan een evenwichtiger regionale spreiding van sociale huurwoningen binnen de regio. Het verkleinen van deze locatie en daarmee het aandeel sociaal, vormt de aanleiding tot de proactieve aanwijzing.

#### *Vermindering Verhuurdersheffing Nieuwbouw (RVVN)*

Woningcorporatie Stek heeft een voorlopige investeringsverklaring gekregen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) voor de bouw van 90 sociale huurwoningen op Bronsgeest. De definitieve investeringsverklaring wordt gegeven indien voor 27 februari 2025 de woningen gereed zijn. Om de planning te halen, is het van groot belang dat bestemmingsplan Bronsgeest 2021 op korte termijn wordt vastgesteld. Uitbreiding van de woningbouwopgave boven 350 woningen en/of aanpassingen binnen het plangebied, al dan niet met meer sociale woningen binnen het bestemmingsplan Bronsgeest 2021, leidt ertoe dat de sociale huurwoningen niet tijdig opgeleverd worden waardoor de RVVN in gevaar komt. Om die reden wordt voorgesteld om geen reactieve aanwijzing (waarmee het bestemmingsplan (gedeeltelijk) niet in werking zou treden) te geven op het naar verwachting in februari/ maart vast te stellen bestemmingsplan Bronsgeest 2021.

In het huidige voorstel van de gemeente zijn volgens haar opgave 90 woningen in het sociale huursegment voorzien. Dat vinden wij een aanbod dat niet rijmt met de ambities in de gemeente en ons beleid. Gezien de grootte van deze locatie en omvang van de opgave sociale woningbouw in de gemeente Noordwijk achten wij het reëel dat op de locatie Bronsgeest minimaal 240 sociale woningen worden gerealiseerd. Dit past ook bij de ambitie om het aandeel sociale huurwoningen in Noordwijk te vergroten, waarmee ook recht wordt gedaan aan de vele woningzoekenden in de gemeente die op zoek zijn naar een sociale woning.

Voorgesteld wordt om een proactieve aanwijzing te geven met als doel in totaal 240 sociale huurwoningen te bouwen op Bronsgeest. Naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerp van de proactieve aanwijzing, kan blijken dat een proactieve aanwijzing juridisch of bestuurlijk niet haalbaar is. Indien geen proactieve aanwijzing wordt gegeven, dan ligt het voor de hand om alsnog, het niet in het bestemmingsplan Bronsgeest 2021 opgenomen gedeelte van de locatie Bronsgeest te heroverwegen in de lopende herziening van de module Ruimte en Wonen. Voorgesteld wordt om de locatie in het provinciaal omgevingsbeleid dan te verkleinen op de 3 ha kaart tot het daadwerkelijk te bebouwen oppervlakte, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Bronsgeest 2021.

#### **Lansingerland**

De Driehoek Berkel Noord (ook wel bekend als de Driehoek Noordpolder) ligt tussen de Edelsteenbuurt en het Annie M.G. Schmidtpark in Berkel en Rodenrijs. Het is een gebied van circa 5 hectare en de twee grondeigenaren/ontwikkelaars (Blauwhoed/Kalliste) zijn sinds 2018 bezig met concrete planontwikkeling. Het gebied is opgenomen op onze 3 hectarekaart en in het woningbouwprogramma van de gemeente.

De gemeente heeft meegewerkt aan de planontwikkeling, maar sinds eind 2021 heeft het college van B&W besloten een 'pauze' in te lassen in het ontwikkelproces. De locatie is nu ook 'slechts' als studielocatie opgenomen in de Omgevingsvisie 1.0 die ter besluitvorming voorligt voor de raad op 8 februari 2022. Een belangrijke overweging bij dit besluit lijkt de zeer actieve rol van de omwonenden bij deze ontwikkeling. De bewonerscommissie Edelsteenbuurt ziet de grond graag onbebouwd en groen en zij maken zich met name zorgen over de ontsluiting en het toenemende verkeer in hun wijk.

#### *Meer Evenwicht-scenario*

Het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam heeft woningmarktafspraken gemaakt en vastgelegd in het 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030' (verder: Regioakkoord) en in januari 2019 aan ons aangeboden. Het voornaamste doel hierbij is voldoende sociale woningen in de regio te realiseren en een evenwichtiger spreiding daarvan binnen de regio te bereiken in de periode tot 2030. Voor een aantal gemeenten, waaronder de gemeente Lansingerland, was de inzet op sociaal onvoldoende en heeft de provincie Zuid-Holland in 2020 gevraagd om inzicht te geven hoe het Meer Evenwicht-scenario zoals overeengekomen in het Regioakkoord beter benaderd kan worden. Daarbij is externe expertise aangeboden via onderzoeksbureau Antea om aanvullende mogelijkheden voor sociale woningbouw in de gemeente in beeld te brengen.

De gemeente Lansingerland heeft hierop gereageerd en aangegeven dat het bod voor sociale woningen verhoogd kan worden naar 1.410 sociale woningen (22% van het totale woningbouwprogramma van Lansingerland). Ten opzichte van het Meer Evenwicht-scenario (3.262 woningen) was dat echter nog onvoldoende.

#### *Antea-rapport*

De uitkomsten van de inventarisatie van de Antea Group lieten zien dat het bod in de gemeente Lansingerland verder verhoogd kan worden met 100 tot 150 sociale woningen binnen de bestaande planologische mogelijkheden. Daarmee stijgt het bod voor de gemeente Lansingerland tot maximaal 1.560 woningen. De toename van 100 tot 150 sociale woningen wordt bereikt door optimalisaties van de locaties Merenweg, Driehoek Berkel Noord en overige particuliere initiatieven. Met het op pauze zetten van de planontwikkeling in de Driehoek Berkel Noord wordt de bouw van sociale huurwoningen gefrustreerd, terwijl op korte termijn uitbreiding hiervan zeer gewenst is.

#### *Aanwijzing*

Het eerdere plan voor de deze locatie omvatte in totaal 125 woningen, waarvan 38 sociale woningen. Gezien de grootte van de locatie Driehoek Berkel Noord, de omvang van de opgave sociale woningbouwopgave van de gemeente, de toezegging van de gemeente om zich maximaal in te spannen op het vlak van sociale woningbouw en de in het rapport van de Antea Group geschatte mogelijkheden voor optimalisatie van deze locatie, is het tijdelijk pauzeren van de woningbouwontwikkeling op de locatie Driehoek Berkel Noord bijzonder ongewenst. Daar komt bij dat de behoefte naar woningen en in het bijzonder sociale woningen de afgelopen jaren sterk is toegenomen.

Voorgesteld wordt daarom om een proactieve aanwijzing te geven met als doel op de locatie Driehoek Berkel Noord minimaal 50 sociale woningen te realiseren, mede conform het advies van Antea Group.

#### Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: € 0,00
Programma	: Ambitie 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

#### Juridisch kader

De provincie kan op basis van artikel 4.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), na voorafgaand overleg met het college, aan een gemeente(raad) voorschrijven om een bestemmingsplan op te stellen met een bepaalde inhoud. Uit de Wro volgt tevens dat eerst overleg met het college van B&W van de betreffende gemeente dient te worden gevoerd alvorens een proactieve aanwijzing kan worden vastgesteld. Daarnaast dienen Provinciale Staten minimaal vier weken van tevoren in kennis te zijn gesteld van een definitieve door GS vast te stellen proactieve aanwijzing. Op de voorbereiding van een besluit tot aanwijzing is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure volgend vanuit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit betekent dat belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen gedurende de ter inzagelegging van de ontwerp aanwijzing. De aanwijzing wordt na publicatie in het Provinciaal Blad voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Tegen het definitieve besluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak.

De proactieve aanwijzing dient een concrete omschrijving te bevatten van hetgeen in een bestemmingsplan moet worden opgenomen op een specifieke plek. Scherp sturen aan de hand van het verplicht stellen van bepaalde percentages of aantal sociale huurwoningen in een bestemmingsplan is kansrijker dan een vrijblijvende instructie. Een proactieve aanwijzing is kansrijker als er binnen het gemeentelijke grondgebied geen andere locaties beschikbaar zijn waarbinnen de gevraagde woningbouwopgave gerealiseerd kan worden.

Gemeenten worden geacht binnen de gestelde termijn aan een proactieve aanwijzing gehoor te geven. Er staat geen directe sanctie op het niet tijdig uitvoeren van de aanwijzing. Maar binnen de staatsrechtelijke en bestuurlijke verhoudingen tussen provincie en gemeente is het gebruikelijk dat de gemeente zich inspant om te voldoen aan een vastgestelde proactieve aanwijzing.

De colleges van Noordwijk en Lansingerland hebben -met het oog op de snel naderende gemeenteraadsverkiezingen- verzocht om geen onomkeerbare besluiten te nemen over de locatie Bronsgeest en Driehoek BerkelNoord bij de actualisatie van de 3 ha kaart. Om daar gehoor aan te geven, wordt het ontwerp van de proactieve aanwijzing rond de gemeenteraadsverkiezingen aan de gemeenteraden toegestuurd en ter inzage gelegd.

Aan dit besluit wordt op grond van artikel 55, eerste lid van de Provinciewet geheimhouding opgelegd aan eenieder die hiervan kennis draagt. De reden is gelegen in het belang dat geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de in de besluitstukken opgenomen informatie. De geheimhouding om deze reden is genoemd in artikel 10, tweede lid, onder f van de Wet openbaarheid van bestuur

## **2 Voorafgaande besluitvorming**

Op 2 november 2021 hebben GS besloten om de gemeente Lansingerland en de gemeente Noordwijk een brief te sturen inzake Heroverweging woningbouwlocaties groter dan 3 hectare en gelegen buiten BSD, in provinciaal omgevingsbeleid. In de brieven is aan de gemeenten verzocht de ontwikkeling van de gehele locatie Bronsgeest en de Driehoek Berkel Noord op korte termijn ter hand te nemen. GS hebben aangegeven voor deze locaties de inzet van het provinciaal juridisch instrumentarium te overwegen om hiermee het doel van voldoende sociale woningbouw te bereiken.

In reactie op deze brief hebben de colleges van Noordwijk en Lansingerland verzocht -met het oog op de snel naderende gemeenteraadsverkiezingen- geen onomkeerbare besluiten te nemen over de locatie Bronsgeest en Driehoek Berkel Noord bij de actualisatie van de 3 ha kaart.

Voorgesteld wordt om hier gehoor aan te geven, door het ontwerp van de proactieve aanwijzing pas op 17 maart 2022 aan de gemeenteraden toe te sturen en ter inzage te leggen.

## **3 Proces**

Indien het ontwerp van de proactieve aanwijzingen is vastgesteld, wordt het ontwerpbesluit aan de betreffende gemeenten toegestuurd en ter inzage gelegd. Gemeenten hebben aangegeven na de gemeenteraadsverkiezingen een besluit te kunnen nemen. Voorgesteld wordt om de ontwerp proactieve aanwijzing 17 maart 2022 aan de gemeenten te sturen. Dan gaat de beroepstermijn van 6 weken lopen waarin zienswijzen kunnen worden ingediend.

Er wordt een afschrift aan PS gestuurd, in overleg met de griffie naar de commissie IC en t.k.n. aan de commissie RWE. De commissie IC kan de brief met betrekking tot de voorgenomen proactieve aanwijzing betrekken bij de bespreking van de module Ruimte en wonen op 13 april 2022.

Voorafgaand of tijdens deze zienswijzeperiode dient er nog een bestuurlijk gesprek plaats te vinden tussen de betreffende portefeuillehouders van gemeente en provincie. Na de zienswijze termijn kunnen GS besluiten tot een proactieve aanwijzing waarna bezwaar en beroep open staat tegen dit besluit. De procedure voor een proactieve aanwijzing en de procedure voor de herziening module Ruimte en wonen van het provinciaal omgevingsbeleid, lopen gelijk op.

## **4 Participatie en rolneming**

Alvorens de proactieve aanwijzing wordt vastgesteld, is afdeling 3:4 Awb van toepassing en kan eenieder gedurende 6 weken een zienswijze kenbaar maken.

## **5 Communicatiestrategie**

De proactieve aanwijzing kan openbaar gemaakt worden nadat de gemeente is geïnformeerd. Voorgesteld wordt om dit te doen op 17 maart 2022, daags na de gemeenteraadsverkiezingen, zodat de proactieve aanwijzing meegenomen kan worden bij de coalitievorming.