



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 voornamelijk nog 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,
secretaris, voorzitter,

--

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit