

Bijlage 1: Toelichting op de beoordeling

1. Pre-toets op ruimtelijk Omgevingsbeleid

Er is een pre-toets gedaan op het huidige ruimtelijke provinciale Omgevingsbeleid.

Redenen voor een oordeel 'Nee' zijn onder andere:

- Plan ligt buiten BSD in beschermingscategorie 1 en 2 (bij plannen groter dan 12 woningen);
- Plan ligt op bedrijventerrein dat niet meer mag transformeren om ook voldoende ruimte te houden voor bedrijvigheid en werkgelegenheid in onze provincie (zonder afspraken vastgelegd in een Woonwerkakkoord (WWA), Bedrijventerreinenstrategie (BTS) of bestuurlijke overeenkomst (BO));
- Plan ligt in glastuinbouwgebied waar transformatie niet mogelijk is;
- Plan met woningen die niet inpasbaar zijn door molenbiotoop, landgoedbiotoop of kasteelbiotoop.

Plannen zonder vastgesteld bestemmings-/omgevingsplan/BOPA krijgen een 'ja onder voorwaarden'. Op basis van de Pre-toets provinciaal Omgevingsbeleid zijn de eerste aandachtspunten op een rij gezet. Deze worden in ambtelijk overleg met de desbetreffende gemeente besproken en toegelicht. Definitieve beoordeling van een plan vindt plaats op het moment dat een woningbouwplan wordt voorgelegd aan de provincie). Die toets wordt gedaan aan de hand van het op dat moment geldende provinciale Omgevingsbeleid.

Voorbeelden van specifieke voorwaarden, indien van toepassing, zijn:

- Plan ligt in maatwerk of randen van glastuinbouwgebied – dan is instemming afhankelijk van onderbouwing;
- Plan ligt buiten BSD in beschermingscategorie 2 en/of 3 – bij uitwerking van het plan moet de inpasbaarheid van de woningen worden onderbouwd en het plan moet passen binnen het 3ha-beleid of het straatje erbij of ertussen-beleid.
- Plan ligt op bedrijventerrein waar een Woonwerkakkoord (WWA), Bedrijventerreinenstrategie (BTS) of bestuurlijke overeenkomst (BO)) ligt – bij vaststelling van het omgevingsplan moet de afgesproken compensatie in beeld zijn.
- Plan ligt in molenbiotoop, landgoedbiotoop of kasteelbiotoop maar is wel inpasbaar - bij uitwerking van het plan moet de inpasbaarheid van de woningen worden onderbouwd.
- Plan ligt in gebied met slechte bereikbaarheid – de toets of de locatie voldoende bereikbaar is, kan pas worden gedaan bij een uitgewerkt plan.
- Plan ligt op specifieke locatie waarvoor specifieke verordening(en) geldt(t/en).

2. Bouwen naar kwalitatieve behoefte

In het geldende provinciale Omgevingsbeleid is opgenomen dat woningbouwplannen voldoende sociale en betaalbare woningen moeten bevatten. Nieuwe plannen (zonder vastgesteld bestemmings-/omgevingsplan, vergunde BOPA of anterieure overeenkomst) moeten bestaan uit twee derde betaalbare woningen, tenzij hierover met de provincie andere afspraken zijn gemaakt op basis van het lokale en/of regionale woningbouwprogramma.

Plannen moeten voldoende sociale huurwoningen bevatten. Verder moeten gemeenten bij wie de huidige woningvoorraad meer dan 10% onder de in de Woondeals/RRA's gemaakte afspraak over 'toegroeien naar 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad' zit (met andere woorden minder dan 27% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad hebben), 34% of meer sociale huurwoningen in hun woningbouwplannen opnemen. Mits voldoende onderbouwt, kan hierin voor individuele plannen van worden afgeweken. Deze onderbouwing kan volgen uit het lokale of regionale woningbouwprogramma of het door de provincie aanvaarde Realistisch Groeipad van een gemeente.

Deze kwalitatieve toets kan reden zijn om plannen zonder vastgesteld bestemmings-/omgevingsplan in de categorie 'ja onder voorwaarden' te plaatsen. Zonder onderbouwing wordt bij het voorleggen van een woningbouwplan niet ingestemd met het plan wanneer niet is voldaan aan de voorwaarde twee derde betaalbaar en minimaal 34% sociale huur bij gemeenten die moeten toegroeien naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. Waarbij een sociale huurwoning een woning is die beschikbaar is voor de DAEB-inkomensgroep, minimaal 25 jaar vanaf de bouw wordt ingezet als sociale huurwoning, een begrensde huur heeft en er is sprake van een maximale jaarlijkse huurverhoging, verhuurd worden via een woonruimteverdeelsysteem. Of een particuliere huurwoning die aan de definitie van een sociale huurwoning voldoet. Bij particuliere huurwoningen dient de gemeente aan te tonen dat de woningen hieraan gaan voldoen.

Ambtelijk zullen wij gemeenten op de hoogte brengen van plannen zonder planologische status die (nog) niet voldoen aan de regels over sociaal en betaalbaar. Plannen zonder afspraken van voor de ondertekening van de Regionale Realisatieagenda in 2023 en waarover geen bestuurlijke afspraken zijn gemaakt vallen onder de huidige regels. Bij de beoordeling maken we gebruik van de voldoende bevonden groeipadplannen sociale huur.