

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Ontwerp

Partiële wijziging 2018 Visie ruimte en mobiliteit,
Programma ruimte en Verordening ruimte 2014

Nota van Toelichting

Gedeputeerde Staten, 7 november 2017

Modules:

- *Ladder voor duurzame verstedelijking*
- *Detailhandel*
- *Behoefteramingen bedrijventerreinen*
- *Instrumentarium wonen*
- *Energietransitie*
- *Vraagstukken bebouwing buitengebied*
- *Flexibiliteit Verordening ruimte*
- *Kaartwijzigingen en overige wijzigingen*

| | | |
|------------|--|----|
| 1 | Inleiding | 5 |
| 2 | Leeswijzer | 5 |
| 3 | Modules | 6 |
| 3.1 | <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> | 6 |
| 3.2 | <i>Detailhandel</i> | 9 |
| 3.3 | <i>Behoefteterminen bedrijventerreinen</i> | 10 |
| 3.4 | <i>Instrumentarium wonen</i> | 12 |
| 3.5 | <i>Energietransitie</i> | 14 |
| 3.5.1 | Energietransitie en zonne-energie | 14 |
| 3.5.2 | Windenergie | 16 |
| 3.5.3 | Bodem- en ondergrond | 17 |
| 3.6 | <i>Vraagstukken bebouwing buitengebied</i> | 18 |
| 3.6.1 | Voormalige agrarische bebouwing | 18 |
| 3.6.2 | Functiewijziging leegstaande kassen | 19 |
| 3.6.3 | Grootschalige recreatieve ontwikkelingen | 21 |
| 3.7 | <i>Flexibiliteit verordening</i> | 22 |
| 3.8 | <i>Wijzigingen 3 ha kaart</i> | 24 |
| 3.8.1 | Verzoeken 3 ha kaart | 24 |
| 3.8.2 | Mutaties 3 ha kaart | 28 |
| 3.8.3 | Opschonen 3 ha kaart – ontwikkelingen binnen bsd | 28 |
| 3.8.4 | Opschonen 3 ha kaart – ontwikkelingen niet langer in regionale visie | 29 |
| 3.9 | <i>Overige wijzigingen</i> | 30 |
| 3.9.1 | Woningbouw binnen 20 Ke-contour van Schiphol | 31 |
| 3.9.2 | Contour boom- en sierteeltgebied Greenport Boskoop (Alphen aan den Rijn) | 31 |
| 3.9.3 | Schieoevers Noord (Delft) | 32 |
| 3.9.4 | Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder (Stompwijk, Leidschendam-Voorburg) | 33 |
| 3.9.5 | Glastuinbouwgebied Pijnacker-Nootdorp | 34 |
| 3.9.6 | Glastuinbouwgebied Rooversbroekpolder (Lisse) | 35 |
| 3.9.7 | Glastuinbouwgebied De Baan en Sotaweg (Kaag en Braassem) | 36 |
| 3.9.8 | Reservering Ridderkerklijn | 36 |
| 3.9.9 | Kantorenbeleid | 37 |
| 3.9.10 | Sciencepark Erasmus (EUR) Hoboken (Rotterdam) | 38 |
| 3.9.11 | Kaartaanpassingen Warmond (Teylingen) | 38 |
| 3.9.12 | Huisvesting arbeidsmigranten | 39 |

| | | |
|--------|---|----|
| 3.9.13 | Natuurnetwerk Nederland..... | 39 |
| 3.9.14 | Veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas | 40 |

1 Inleiding

De maatschappij verandert en vraagt een overheid die vanuit haar toegevoegde waarde bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven. Het Hoofdlijnenakkoord “Slimmer, schoner, sterker” verwoordt deze ambitie. De provincie Zuid-Holland werkt daarom aan de totstandkoming van opgavegericht omgevingsbeleid. In de “Aanpak Omgevingsbeleid” heeft de provincie Zuid-Holland beschreven hoe het opgavegerichte omgevingsbeleid tot stand komt via een modulaire aanpak en in de plaats komt van het huidige – vaak nog sectorale - beleid.

De ontwikkeling van het omgevingsbeleid is in lijn met de Omgevingswet, die over enkele jaren in werking zal treden. De onderdelen, ofwel modules, van het omgevingsbeleid zullen tezamen de in de Omgevingswet voorgeschreven omgevingsvisie, omgevingsverordening en omgevingsprogramma’s vormen. De provincie kiest daarmee voor een vernieuwende aanpak, omdat niet is gekozen voor een groots planproces waarbij de nieuwe beleidsproducten in één keer volledig tot stand komen.

De provincie bevindt zich in een verandertraject naar een nieuwe manier van werken voor de ontwikkeling van omgevingsbeleid. Bij deze ontwikkeling hanteert de provincie de zogenaamde IMAGO-uitgangspunten: Integraal, Modulair, Adaptief, Gedragen en Operationeel.

In de tussentijd wil de provincie de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet afwachten. Een aantal urgente onderwerpen vragen om doorwerking in onze beleidsproducten. De provincie wil tijdens het verandertraject onderwerpen al zoveel mogelijk behandelen volgens de nieuwe manier van werken om aan te sluiten op het opgavegerichte omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland.

Deze startnotitie heeft betrekking op enkele onderwerpen voor het omgevingsbeleid die –vanwege het urgente karakter- leiden tot wijziging van onderdelen van de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte en de Verordening ruimte 2014.

2 Leeswijzer

In de volgende paragraaf is per module op hoofdlijnen beschreven wat de aanleiding is voor de wijziging van visie, programma en/of verordening en wat de wijzigingen inhouden. Aan het eind van iedere module is aangegeven welke onderdelen van visie, programma en/of verordening worden gewijzigd. De wijzigingen zelf (kaart, beleidstekst, regels) zijn in te zien in de geconsolideerde versies van visie, programma en verordening. Toevoegde teksten zijn met rood aangeduid. Verwijderde of verplaatste teksten zijn doorgedaald en blauw aangeduid.

3 Modules

3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wijziging rijksladder

De minister van IenM heeft onlangs een wijziging vastgesteld van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De wijziging is per 1 juli in werking getreden. Met de wijziging is beoogd knelpunten op te lossen die zich voordoen bij de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Knelpunten die om een oplossing vroegen zijn onder andere de soms onduidelijke begrippen, de toepassing van de ladder bij globale en flexibele bestemmingsplannen, de onderzoekslasten en de regionale afstemming.

De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' van de Ladder en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Op dit punt is het beleid onveranderd. Uitgangspunt van de ladder blijft dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Een motivering hiervoor is alleen nog maar nodig als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Voor plannen met een uitwerkingsplicht of een wijzigingsbevoegdheid is de mogelijkheid opgenomen de ladderplicht door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan.

In de Verordening ruimte 2014 is een eigen provinciale ladder opgenomen. Enerzijds is daarmee beoogd het provinciaal belang bij toepassing van de ladder te onderstrepen. Anderzijds heeft de provincie onderdelen van de ladder toegespitst en uitgewerkt voor de Zuid-Hollandse situatie. Zowel de oude als de nieuwe regeling in het Bro laten daar ruimte voor.

In de Nota van toelichting bij de nieuwe rijksladder is nadrukkelijk aangegeven dat provincies de bevoegdheid hebben om in hun verordening op de ladder in het Bro aanvullende regels te stellen, mits deze niet strijdig zijn met het Bro. Wel zullen provincies bij de toepassing van deze bevoegdheden rekening moeten houden met de vereenvoudiging van de ladder zoals deze nu in het besluit is vastgelegd.

De provincie heeft in het voortraject positief gereageerd op het voorstel tot aanpassing en vereenvoudiging van de rijksladder. Enkele wijzigingen sluiten zelfs beter aan op de provinciale ladder. Wel heeft de provincie ook enkele kanttekeningen gemaakt. Enkele begrippen zijn in de rijksladder niet gedefinieerd en worden nu door jurisprudentie ingevuld. Zo wordt het herbesteden van onbenutte plancapaciteit in de jurisprudentie niet gezien als een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder hierop niet van toepassing is. Als sprake is van overprogrammering is heroverweging van onbenutte plancapaciteit naar het oordeel van de provincie, echter wel nodig. De provincie had daarom graag gezien dat de minister hierover een expliciet standpunt had ingenomen. Een ander punt waarbij de provincie een kanttekening heeft geplaatst is de mogelijkheid om de ladderplicht door te schuiven naar een uitwerkings- of wijzigingsplan.

Aanpassing provinciale ladder

De verschillen tussen de provinciale ladder en de nieuwe rijksladder zijn niet zodanig, dat aanpassing per se nodig is. Wenselijk is aanpassing echter wel, om qua terminologie en methodiek beter aan te sluiten bij de nieuwe rijksladder en onduidelijkheid voor gemeenten te voorkomen.

Eigen provinciale ladder?

In de Verordening ruimte is thans nog een eigen provinciale ladder opgenomen. De provincie heeft hier destijds voor gekozen om het provinciaal belang bij toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking te benadrukken. Bovendien gaf dit de mogelijkheid om op een aantal punten de rijksladder wat meer toe te spitsen op de specifieke Zuid-Hollandse situatie, onder meer door enkele begrippen nader uit te werken en te nuanceren. In juridisch opzicht stuitte dit niet op bezwaren, omdat de provinciale ladder niet in strijd was met de rijksladder. Ook bij de rechter stuitte het hanteren van een eigen provinciale ladder tot op heden niet op bezwaren.

In contacten met gemeenten is gebleken dat veel gemeenten het verwarrend vinden om rekening te houden met twee ladders naast elkaar. In de memorie van toelichting bij de nieuwe rijksladder is aangegeven dat de provincie de rijksladder kan uitwerken of aanvullen, maar dat het wel wenselijk is om dezelfde begrippen te hanteren. Het rijk heeft aangegeven in overleg te willen treden indien de provincie overweegt aanvullende regels op te nemen in de provinciale verordening.

Gelet op het voorgaande wordt de eigen provinciale ladder losgelaten. Er wordt wel een verwijzing naar de rijksladder opgenomen in de Verordening ruimte om het provinciaal belang bij toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking te benadrukken. Bestemmingsplannen kunnen derhalve door de provincie worden beoordeeld op de wijze van toepassing van de rijksladder. Als er bovenlokale effecten zijn, zal de provincie bezien of het bestemmingsplan een toereikende beschrijving van de behoefte bevat. Als in de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, zal de provincie bezien of hierover een adequate motivering is opgenomen.

Aanvulling op en uitleg van de rijksladder

Op een aantal punten zal de rijksladder worden toegespitst op de Zuid-Hollandse situatie. Dit gebeurt enerzijds door het opnemen van enkele aanvullende regels en anderzijds door het aanvullen van de tekst in de toelichting van de verordening over de toepassing in de Zuid-Hollandse situatie. Hieronder is dit verder uitgewerkt.

Begrip bestaand stads- en dorpsgebied

Het begrip 'bestaand stads- en dorpsgebied' dat thans in de Verordening ruimte is opgenomen, wijkt op twee onderdelen af van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' dat in het Bro is opgenomen. Aangegeven is dat 'glastuinbouwgebied' niet wordt beschouwd als 'bestaand stads- en dorpsgebied' en 'bouwrijp gemaakt terrein' juist wel. Dit verschil wordt losgelaten, om tegemoet te komen aan het verzoek van het rijk om zoveel mogelijk dezelfde begrippen te hanteren. In de Verordening ruimte zal worden bepaald dat 'bestaand stads- en dorpsgebied' hetzelfde is als 'bestaand stedelijk gebied'. Als term zal 'bestaand stads- en dorpsgebied' wel worden gehandhaafd, omdat deze term niet alleen in de verordening worden gehanteerd, maar ook in de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte.

Omdat in de begripsbepaling van 'bestaand stedelijk gebied' in het Bro, niet expliciet wordt ingegaan op glastuinbouwgebied en bouwrijp gemaakt terrein, zou hierover verwarring kunnen ontstaan. Daarom zal in de toelichting van de verordening wel worden uitgelegd dat glastuinbouwgebied in de Zuid-Hollandse situatie in het algemeen niet worden beschouwd als bestaand stedelijk gebied en bouwrijp gemaakt terrein in het algemeen wel. Voor het glastuinbouwgebied geldt dat de greenportfunctie nog steeds voorop staat en dat het geen zoekgebied is voor andere stedelijke ontwikkelingen. Voor bouwrijp gemaakt terrein geldt dat veelal sprake is van een onomkeerbare ontwikkeling richting verstedelijking. Zowel het Bro als de jurisprudentie laten ruimte voor deze uitleg.

3 hectare kaart

In de huidige provinciale ladder voor duurzame verstedelijking is als voorwaarde opgenomen dat stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied, eerst zijn opgenomen op de zogenaamde 3 hectare kaart in het Programma ruimte. De provincie wil zo grip houden op die ontwikkelingen. Deze koppeling in de verordening met het Programma ruimte zal gehandhaafd blijven. In het kader van de opgave verstedelijking zal de provincie het instrument van de 3 hectare kaart wel opnieuw tegen het licht houden.

Nieuw en bestaand

De in het Bro opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking heeft alleen betrekking op een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Het begrip 'nieuw' is in het Bro niet nader gedefinieerd. In de jurisprudentie is inmiddels een lijn ontwikkeld waaruit volgt dat het herbestemmen van nog niet gerealiseerde plancapaciteit, niet wordt beschouwd als een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking volgt de provincie Zuid-Holland deze lijn. Dit betekent wel een andere koers dan in de rest van de Verordening ruimte, omdat voor de toepassing van veel regels in deze verordening plancapaciteit die nog niet gerealiseerd of vergund is, juist wél als nieuw wordt beschouwd.

Bovenstaande betekent overigens niet dat nog niet gerealiseerde plancapaciteit in alle gevallen zonder meer opnieuw bestemd kan worden bij een herziening van het bestemmingsplan. Er is altijd nog een afweging nodig of opnieuw bestemmen wel in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Ook zal bezien moeten worden of de bestemming nog wel uitvoerbaar is.

Een voorbeeld: als een al wel bestemde, maar nog niet gerealiseerde, woningbouwlocatie niet langer is opgenomen in een actuele regionale woonvisie, is het wenselijk dat de woningbouwbestemming wordt geschrapt.

Ook kan herbestemmen in strijd zijn met de in deze verordening opgenomen specifieke regels, bijvoorbeeld met betrekking tot kantoren en detailhandel. Een voorbeeld: een al wel bestemde maar nog niet gerealiseerde kantoorbestemming buiten de in deze verordening aangewezen kantorenlocaties, moet wegbestemd worden bij een herziening van het bestemmingsplan.

De provincie gaat er vooralsnog vanuit dat de samenwerkende gemeenten zelf hun verantwoordelijk nemen en zo nodig bestaande plancapaciteit voor stedelijke ontwikkelingen zullen wegbestemmen. In het overleg met gemeenten of bij de beoordeling van bestemmingsplannen, zal de provincie hier aandacht voor vragen. Mocht het provinciaal belang dat noodzakelijk maken, dan kan de provincie alsnog overwegen om generieke of specifieke maatregelen te treffen, gericht op het schrappen van onbenutte plancapaciteit. De provincie kan in dat geval regels in de verordening opnemen, een (proactieve) aanwijzing geven of een inpassingsplan maken.

Bonus voor aanvaarde regionale visie

Een stedelijke ontwikkeling heeft vaak bovenlokale effecten. Voor een goede onderlinge afstemming is derhalve regionaal overleg nodig op de schaal waarop de effecten zich voordoen. Het heeft de voorkeur als de gemeente de ladder voor duurzame verstedelijking niet per plan toepast, maar vooraf in regionaal verband onderzoek doet naar en afspraken maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. In het Programma ruimte is aangegeven dat de provincie in ieder geval voor wonen en kantoren verwacht dat de gemeenten gezamenlijk regionale visies opstellen en deze periodiek actualiseren. Gedeputeerde Staten geven bij de aanvaarding van de regionale visie aan in hoeverre daarmee op regionaal niveau de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, zodat bij individuele bestemmingsplannen daar naar kan worden verwezen. Deze bonus voor een door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale visie is ook

opgenomen in de Verordening ruimte, als onderdeel van de provinciale ladder voor duurzame verstedelijking.

Uitwerkings- of wijzigingsplan

Artikel 3.1.6, derde lid van het Bro maakt het mogelijk om toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking door te schuiven naar een uitwerkings- of wijzigingsplan. In het kader van het moederplan, waarin de uitwerkingsplicht of de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, hoeft de ladder dan nog niet toegepast te worden. De onderzoekslasten voor het moederplan worden daardoor verlicht. Het kan ook voordelen bieden voor ontwikkelingen die pas na enkele jaren aan de orde komen. Toch zal ook in het moederplan al enige duidelijkheid moeten bestaan over de uitvoerbaarheid van een ontwikkeling, die mogelijk wordt gemaakt via uitwerking of wijziging. In een markt waar sprake is van overprogrammering en overcapaciteit, zoals bij kantoren en detailhandel, kan het ongewenst zijn toepassing van de ladder door te schuiven.

Specifieke regels detailhandel, kantoren en bedrijven

Naast het algemene beleid van de ladder voor duurzame verstedelijking hanteert de provincie ook specifiek beleid voor detailhandel, kantoren en bedrijven. Dit beleid (en de bijbehorende regels) blijft naast (en in samenhang met) de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. Er zijn wel enkele kleine actualisaties in de tekst nodig, omdat soms nog wordt verwezen naar de 'eigen' provinciale ladder of de verschillende treden van de ladder (die in de rijksladder nu zijn losgelaten).

Wijziging VRM

Dit leidt tot wijziging van het programma en de verordening. De visie wordt niet aangepast.

In het Programma ruimte worden enkele wijzigingen doorgevoerd in paragraaf 2.2 (bebouwde ruimte).

In de Verordening ruimte wordt artikel 2.1.1 (ladder voor duurzame verstedelijking) aangepast. Ook wordt de artikelsgewijze toelichting bij artikel 2.1.1. aangepast.

3.2 Detailhandel

Een optimaal functionerende detailhandelsstructuur (grote en historische binnensteden, regionale en lokale winkelcentra, locaties voor dagelijkse boodschappen en perifere detailhandel zoals woonboulevards) draagt in belangrijke mate bij aan de kracht en vitaliteit van steden en dorpen, zowel voor de eigen inwoners als zakelijke en toeristisch-recreatieve bezoekers. Door veranderend winkelgedrag (toename van online winkelen), andere eisen die consumenten aan winkelen stellen (combinatie met horeca, leisure en beleving), demografische ontwikkelingen (toename van aandeel ouderen en eenpersoonshuishoudens) en ontwikkelingen in de sector zelf, staat de detailhandelssector onder druk. Het Randstad Koopstromenonderzoek 2016 (KSO) laat zien dat vooral de middelgrote centra een opgave hebben om hun centra maatschappelijk relevant te houden, wetende dat detailhandel als drager van deze gebieden, nu en in de toekomst, minder prominent aanwezig zal zijn. De grootste centra doen het goed door de combinatie met recreatief winkelen en horeca en de lokale centra met een aanbod voor dagelijkse boodschappen functioneren over het algemeen ook goed.

Om in Zuid-Holland krachtige en vitale steden en dorpen te houden, met een economisch gezonde en fijnmazige detailhandelsstructuur, is het detailhandelsbeleid tegen het licht gehouden. De weerslag hiervan

is verwerkt in de Notitie detailhandel 2017 Zuid-Holland. De ruimtelijk relevante onderdelen uit de Notitie detailhandel worden verwerkt in de Wijziging VRM 2018. De meest in het oog springende wijzigingen zijn:

- Driedeling detailhandelsstructuur blijft (te versterken centra, te optimaliseren centra en overige centra). Maar de ontwikkelingsperspectieven voor de 3 typen centra zijn geactualiseerd;
- Tabel met ontwikkelingsmogelijkheden is geactualiseerd op basis van marktruimteberekening en tekst over totstandkoming en duiding van de cijfers (geen norm);
- Meer ruimte geven waar het goed gaat:
 - o Binnensteden van Den Haag en Rotterdam: advies van Adviescommissie detailhandel bij ontwikkelingen > 4.000 m²;
 - o Maatwerkregeling voor supermarkten in kleine kernen wanneer noodzakelijke uitbreiding niet binnen het kernwinkelgebied past;
- Vereenvoudigen / logischer maken van een aantal regels:
 - o Ondergrens van 1.000 m² bij meubelzaken, tuincentra en bouwmarkten loslaten (het gaat immers om aard en omvang van de goederen);
 - o Aantal regels voor kleinschalige en ondergeschikte detailhandel vereenvoudigd en samengevoegd.

Wijziging VRM

Dit leidt tot aanpassing van het programma en de verordening. De visie wordt niet aangepast.

In het Programma ruimte wordt paragraaf 2.3.4 (detailhandel bundelen binnen de provinciale structuur detailhandel) aangepast, alsmede de legenda op kaart 6 (detailhandelsstructuur).

In de Verordening ruimte wordt artikel 2.1.4 (detailhandel) aangepast. In de artikelsgewijze toelichting wordt de toelichting op artikel 2.1.4 aangepast.

3.3 Behoefteramingen bedrijventerreinen

In totaal kent Zuid-Holland bijna 600 bedrijventerreinen met ruim 11.000 ha bruto verspreid over de regio's, dit is exclusief zeehaventerreinen. Onderzoeken tonen aan dat ruim 1/3 van de werkgelegenheid is gevestigd op deze bedrijventerreinen. Ook dragen de bedrijventerreinen bij aan ruim 30% van het Bruto Regionaal Product. Daarmee vormen de bedrijventerreinen een belangrijke voorwaarde voor de Zuid-Hollandse economie. De schaarse ruimte in Zuid-Holland moet zo efficiënt mogelijk worden benut met aandacht voor kwaliteit. Kwalitatief goede bedrijventerreinen zijn nodig voor een optimaal vestigingsklimaat voor het gehele Zuid-Hollandse bedrijfsleven. In februari 2016 hebben Gedeputeerde Staten de notitie Vraaggericht bedrijventerreinenbeleid Zuid-Holland: visie en uitvoeringsprogramma vastgesteld. Na een bespreking daarvan in de Statencommissie Ruimte & Leefomgeving is aan de slag gegaan met de uitvoering om het provinciale beleid rondom bedrijventerreinen vraaggericht in te kunnen zetten.

Eén van de doelen van het vraaggericht bedrijventerreinenbeleid is het op langere termijn in evenwicht brengen van vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen, zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht. Dit omdat bij teveel aanbod resterende kavels onbenut blijven of er leegstand ontstaat. Dat heeft een negatief effect op de vastgoedwaarde van bestaande panden en de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt herstructurering van bestaande terreinen bemoeilijkt, doordat uitwijken naar een nieuw perceel (te) gemakkelijk is. Teveel aanbod kan ook leiden tot ongewenste concurrentie tussen partijen die grond uit te geven hebben waardoor lagere grondwaarden kunnen ontstaan en maar deels gevulde bedrijventerreinen.

Er zijn verschillende trends waarneembaar op de bedrijventerreinenmarkt, zo vindt er opschaling plaats in bijvoorbeeld de sector logistiek met grote distributiecentra, en anderzijds is er ook meer vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte voor kleine, startende ondernemers. De bedrijventerreinenmarkt kent daardoor ook verschillende afzetregio's, we noemen dat marktregio's. Zo zal bij de eerst genoemde trend, de vraag naar ruimte kunnen neerslaan in heel Zuid-Holland, maar zal dit bij de laatste vooral heel lokaal zijn. De vraag naar bedrijventerreinen gaat steeds verder differentiëren en een deel van het aanbod sluit daar niet goed op aan.

Aanpassing onderdeel bedrijventerreinen

Naast verschillende trends, waar bovengenoemde maar voorbeelden van zijn, zijn de behoefteramingen uit de huidige VRM uit 2012 en daarmee niet meer actueel en bovendien nogal kwantitatief van aard. De behoefteraming kwamen in het verleden altijd tot stand op basis van indicatoren, waarbij het aantal arbeidsplaatsen per ha een belangrijk uitgangspunt was. Voor bepaalde sectoren lijkt deze niet, of minder aan de orde. Mede door innovaties zijn er minder arbeidskrachten nodig op dezelfde vloeroppervlakte productieruimte of een distributiecentrum. In de visie en het uitvoeringsprogramma vraaggericht bedrijventerreinenbeleid dat in 2016 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld, is een nieuwe werkwijze geïntroduceerd die beter aansluit op de huidige werkelijkheid. Daarbij is toen aangekondigd dat er nieuwe behoefteramingen zouden worden opgesteld die meer kwalitatief van aard zijn, mede omdat de sector en de overheden dit nodig hebben om goed hun rol te kunnen blijven vervullen.

In de voortgangsrapportage die in april 2017 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten zijn deze nieuwe behoefteramingen opgenomen. Bij de aanbidding van de regionale behoefteraming bedrijventerreinen is aan de regio's aangegeven dat deze resultaten weliswaar met vier types bedrijventerreinen meer onderscheidend zijn dan de behoefteramingen van 2012 maar dat er nog een belangrijke kwalitatieve vervolgslog gemaakt moet worden, met name op het matchen van de vraag bij het aanbod. Daarbij moet ook de vervangingsvraag (transformatie) realistisch in beeld gebracht worden. Dit is niet verplicht voor regio's, maar er is aanbevolen dit via het opstellen van geactualiseerde regionale bedrijventerreinenvisies te doen. Daarbij is afgesproken dat de behoefteramingen een bouwsteen zijn voor nog op te stellen regionale visies of strategieën.

De provincie stelt regionale bedrijventerreinenvisies niet verplicht maar is bereid om vanuit de uitgestoken hand mee te denken en te helpen bij het opstellen daarvan. Gedeputeerde Staten kunnen echter voor een bepaalde regio aangeven dat het nodig is om een regionale visie voor bedrijventerreinen te maken. Daarbij zullen Gedeputeerde Staten vooraf duidelijkheid geven over gewenste inhoud van de visie. Als de betreffende regio hier geen goede invulling aan geeft, kunnen Gedeputeerde Staten zo nodig zelf de regionale bedrijventerreinen visie opstellen.

Het is nodig het huidige Programma ruimte aan te passen op basis van de actuele behoefteramingen om een goede toetsing van bestemmingsplannen te kunnen uitvoeren op basis van actuele cijfers. De huidige kwantitatieve kaders uit het Programma ruimte, die stammen uit 2012, voldoen hiervoor niet meer. De geactualiseerde regionale bedrijventerreinenvisies kunnen zorgen voor de kwalitatieve onderbouwing, van met name het aanbod en daarbij de realistische vraag die ontstaat door vervanging (transformatie). Er is geadviseerd om met de volgende stappen aan de slag te gaan:

1. Verdiepen kwalitatieve confrontatie door het grondig doorlichten van het aanbod.
2. Bepalen van de concrete vervangingsvraag door transformatie en verstedelijking.
3. Vaststellen: welke nieuwe terreinen zijn er echt nog nodig?
4. Afspraken en strategie vastleggen in een regionale visie.

Geactualiseerde regionale visies en de daarbij behorende verdiepingsslag die tijdig (voor 1 maart 2018) beschikbaar zijn, zullen nog worden meegenomen bij de vaststelling van de wijziging 2018 van het Programma ruimte. Vermoedelijk zullen dan echter nog niet alle regionale visies gereed zijn. Daar waar mogelijk kunnen relevante elementen van de nog niet afgeronde regionale visies, bijvoorbeeld goed onderbouwde inzichten in de realistische vervangingsvraag door transformatie en verstedelijking, die daarvoor al voldoende gereed zijn, al wel meegenomen worden in de wijziging van het programma ruimte. In de startnotitie van de partiële herziening stond hiervoor al een voorbehoud opgenomen: “De kwalitatieve en kwantitatieve behoefte-ramingen zullen worden opgenomen in de komende wijziging van het Programma ruimte. In een later stadium zullen deze worden verrijkt met de kwalitatieve en kwantitatieve verdiepingsslag die in de regionale visies worden gemaakt.”

Van de regio's die nog niet zover zijn rond 1 maart 2018, kan de provincie geactualiseerde regionale visies dan wel relevante elementen meenemen in de tweede voortgangsrapportage vraaggericht bedrijventerreinen die gepland staat voor medio 2018. Op deze wijze kunnen de geactualiseerde regionale visies onderdeel van het provinciaal beleid gaan vormen en een plek krijgen in het provinciale omgevingsbeleid.

Zolang er geen geactualiseerde regionale visies zijn moeten plannen individueel beoordeeld worden, terwijl het belangrijk is om bedrijventerreinen in samenhang te bekijken. Dit geldt voor nieuw te ontwikkelen plannen (van zachte naar harde plancapaciteit), maar ook voor transformatie van bedrijventerreinen naar bijvoorbeeld wonen. Een deel van het bestaande aanbod sluit niet goed aan op de vraag van bedrijven, terwijl zachte, mogelijk gewenste plannen onbenut blijven. Het is hierdoor lastig om vraaggericht en flexibel te zijn. Daarmee wordt het vermogen van de Zuid-Hollandse regio's om in te spelen op nieuwe economische kansen belemmerd. Om de mismatch op te heffen zou soms aanbod gedeprogrammeerd, gefaseerd of geherprogrammeerd moeten worden, om zo kwalitatief goed aanbod de ruimte te geven. Voor een gezonde bedrijventerreinenmarkt, met meer evenwicht in vraag en aanbod, zijn de regio's aan zet, waarbij de provincie kan helpen.

Voor de hogere milieucategorieën en watergebonden bedrijventerreinen houden we voorlopig vast aan de huidige verordening. Deze biedt enerzijds genoeg flexibiliteit en anderzijds genoeg houvast, want de ruimte voor deze type terreinen is schaars en is belangrijk voor een goed vestigingsklimaat.

Wijziging VRM

Dit leidt tot wijziging van het programma. De visie en de verordening worden niet aangepast.

In het Programma ruimte wordt de tekst aangepast van paragraaf 2.2.1 (beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied) en paragraaf 2.2.4 (uitwerking van de verstedelijkingsstrategie voor bedrijventerreinen).

3.4 Instrumentarium wonen

Juiste woning op de juiste plek

Om te stimuleren dat gemeenten plannen ontwikkelen op basis van kwaliteiten gaat de provincie de woonregio's helpen in het formuleren van uitgangspunten en randvoorwaarden voor de regionale woonvisies. Deze worden met de woonregio's overeengekomen in voorbereiding van de actualisatie van de regionale woonvisie. Naast de uitgestoken hand kan de provincie zodoende voorzien in maatwerk.

De provincie hanteert de woonvisie als een beoordelingskader voor het woningbouwprogramma. Dit maakt de woonvisie tot een belangrijk instrument, voor de regio's om tot een woningbouwprogramma te komen,

voor de provincie om deze te beoordelen. Het doet tevens dienst als provinciaal beleidsinstrument in de formulering van uitgangspunten en randvoorwaarden.

In de samenwerking met regio in voorbereiding op de actualisatie van de woonvisie, kan de provincie sterker toezien of het aangeboden woonprogramma voldoet aan de kwalitatieve behoefte (prijsklassen, woonmilieus en woningtypen) en of plannen op de gewenste locaties worden geprojecteerd (binnen BSD en binnen invloedssfeer HOV) door voorwaarden hiervoor op te nemen in de overeenkomst.

Verdichten, herstructureren en transformeren zijn voor de provincie belangrijke methoden om tot de juiste woning op de juiste plek te komen en de bestaande bebouwde omgeving te verbeteren. Deze kwalitatieve opgave valt samen met de noodzaak om te versnellen en uit te voeren. De provincie stimuleert de het bouwen binnen BSD door plannen daarvoor voorrang te geven op plannen buiten BSD.

De provincie hecht aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Bovenregionale verplaatsing van behoefte kan derhalve alleen plaatsvinden met schriftelijke instemming van alle betrokken regio's en provincie.

Aandacht sociale woningbouw en huurwoningen

Om te kunnen beoordelen of de woonvisie voorziet in een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid is een kwantitatief inzicht nodig in de bestaande en toekomstige sociale voorraad, onderscheiden naar prijsklassen. Ook is inzicht nodig in de ontwikkeling van de omvang van de doelgroepen die aangewezen zijn op woningen in de verschillende prijsklasse in die sociale voorraad. De regionale woonvisie of het aanbod van het woningbouwprogramma gaat in deze informatie voorzien. Hierbij geven woonregio's tevens kwantitatief inzicht in hoeverre er sprake is van schaarste en met welke indicatoren de provincie op de hoogte wordt gehouden van het wegwerken daarvan.

Energietransitie en klimaatadaptatie

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO2 neutraal te laten zijn. Dat betekent voor de bestaande woningvoorraad een flinke opgave terwijl voor nieuwbouw deze efficiëncyslag eenvoudig te realiseren is. De provincie wil hierbij samen met de regio's tot maatwerk komen in de regionale woonvisies. De provincie is daarbij terughoudend bij woningbouw in bodemdalingsgevoelige gebieden.

Woonvisie opgesteld door provincie

De regionale woonvisie is een beleidsinstrument van de provincie, zonder kan provincie het woningbouwprogramma niet beoordelen. Bij uitblijven ervan maakt de provincie deze zelf. Deze dient als kader voor het realiseren van een woningbouwprogramma door gemeenten / regio.

Monitoringssysteem

Om de realisatie van onze en gezamenlijke beleidsdoelstellingen te kunnen volgen is inzicht nodig in de ontwikkeling van de bestaande en toekomstige woningvoorraad en de onderwerpen die daar verband mee houden. Provincie en regio zijn beide gebaat bij een actueel woningbouwprogramma dat voldoet aan de (kwantitatieve en kwalitatieve) vraag en past bij de doelstellingen van de regionale en provinciale visies. In voorbereiding op de actualisatie gaat de provincie in overleg met de regio's over welke informatie relevant is en wie hiertoe gegevens kan leveren. Monitoring kan dan eventueel gezamenlijk worden opgepakt, ofwel voor de context en duiding ofwel voor het bijsturen van beleid.

Korte en lange termijn

De Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland kent een cyclus van drie jaar. Enkele tendensen in de behoefte en vaak ook projectontwikkeling strekken zich uit over langere tijd. Maatschappelijke ontwikkelingen kunnen voor provincie of regio aanleiding zijn om het woningbouwprogramma of de woonvisie juist eerder te actualiseren. De provincie maakt de hiervoor nodige flexibiliteit mogelijk. Wanneer provincie en regio's woonvisies gaan actualiseren wanneer zij dat nodig achten vraagt dat extra aandacht voor continuïteit in beleid en planvorming. In de woonvisies wordt daarom inzichtelijk gemaakt wat de ontwikkelingen van de woningvoorraad betekent op korte en lange termijn.

Veranderende behoefte

De vraag naar woningen verandert naar nieuwe doelgroepen. Tot de kwalitatieve vraag behoren ook woningen voor toenemende doelgroepen als een- en tweepersoonshuishoudens, gezinnen in stedelijke milieus, ouderen. De provincie vraagt de woningvoorraad ook te specificeren naar type woning hiervoor.

Wonen in relatie tot andere beleidsterreinen

Wonen is steeds minder een zelfstandig fenomeen. In het dagelijkse leven is het verknoopt met voorzieningen, toegang tot werk, etc., tot daily urban systems. Ten aanzien van de verstedelijkingsagenda zet de provincie in op wonen als onderdeel van de gewenste agglomeratiekracht. Bestaande verstedelijking kan onder druk staan van demografische ontwikkelingen en/of de trek naar de steden. De provincie wil zorg dragen voor sociaal economische vitaliteit. Woningbouw geldt daarbij niet als enige of primaire oplossing.

Wijziging VRM

Dit leidt tot aanpassing van het programma. De visie en de verordening worden niet aangepast.

In het Programma ruimte wordt de tekst aangepast in paragraaf 2.2.1 (beter benutten stads- en dorpsgebied) en paragraaf 2.2.3 (uitwerking van de verstedelijkingsstrategie voor woonlocaties).

3.5 Energietransitie

In verband met de energietransitie is er aanleiding het beleid op een aantal punten te verduidelijken en accenten aan te geven.

3.5.1 Energietransitie en zonne-energie

Energietransitie algemeen

In de Energieagenda 2016-2020-2050 "Watt Anders" is de ambities geformuleerd om de CO2 emissie van de gebouwde omgeving en de glastuinbouw in de provincie te verminderen. In de moties 715, 720 en 728 hebben Provinciale Staten het streven uitgesproken om de energietransitie te versnellen en de intensiveren.

In de teksten over de energietransitie in visie en programma wordt dit daarom sterker neergezet.

Verduidelijking beleid zonne-energie

Het opwekken van zonne-energie neemt een steeds grotere vlucht en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de energietransitie. De toepasbaarheid en de efficiëntie van zonnepanelen wordt voortdurend

verbeterd. Naast toepassing als vorm van meervoudig ruimtegebruik, bijvoorbeeld op daken, zijn er steeds meer initiatieven voor de aanleg van zonnevelden in de open ruimte.

Omdat open ruimte in Zuid-Holland een schaars goed is, heeft de provincie in 2014 in de Visie ruimte en mobiliteit beleid geïntroduceerd ten aanzien van zonne-energie. Kern van dit beleid is het stimuleren van meervoudig ruimtegebruik en een terughoudende opstelling ten aanzien van de aanleg van zonnevelden in het open landschap. In de praktijk roept toepassing van dit beleid vragen op. Sommige van de gebruikte termen zijn onduidelijk. Daarnaast is sprake van voortschrijdend inzicht en heeft de provincie meegewerkt aan enkele pilots (experimenten) voor zonnevelden in de open ruimte. Een en ander is aanleiding om het beleid duidelijker te formuleren, zodat er meer duidelijkheid is voor gemeenten en initiatiefnemers.

Redeneerlijn

Voor de verduidelijking van het beleid is de provincie gekomen tot de volgende redeneerlijn.

- 1) Voorop staat de voorkeur voor dubbel ruimtegebruik, zoals het benutten van daken. Restrictief zijn geeft extra stimulans voor zonnepanelen op daken. Deze lijn (zoals beschreven in Watt anders en de huidige VRM) blijft gehandhaafd.
- 2) Het beleid op zonnevelden is gericht op meervoudig ruimtegebruik, een goede ruimtelijke ordening, bescherming van de schaarse open ruimte en landschapswaarden. Dat komt neer op het bieden van mogelijkheden in stads- en dorpsranden, op agrarische bouwblokken, in glastuinbouwgebied, in het knikpuntgebied pilot Zuidplas, bij infrastructuur en in windparken. Altijd is het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van toepassing.
- 3) In het huidige beleid is experimenteeruimte geboden ten behoeve van beleidsvorming. Nieuwe technieken in zonne-energie zijn volop in ontwikkeling maar nog te prematuur om te vertalen in beleid. Hiervoor wordt experimenteeruimte geboden. Het betreft experimenten van een zonneveld in combinatie met innovatieve opslag van energie. Of experimenten die innoverende technologische technieken toepassen in combinatie met meervoudig ruimtegebruik. Denk bijvoorbeeld aan zonne-folie als “wisselteelt”. De lopende pilots worden voortgezet onder de eerder geboden experimenteeruimte.
- 4) De gebruikte terminologie bij meervoudig ruimtegebruik en experimenteeruimte in de huidige beleidsstukken is niet eenduidig. De gebruikte termen worden verduidelijkt of geschrapt: nabij infrastructuur, restruimte, pauzelandchap. Met de nieuwe terminologie binnen de aanduiding infrastructuur en in stads- en dorpsranden zijn deze beoogde gebieden ‘gevangen’.
- 5) Toekomstperspectief: de resultaten van de huidige vijf pilots worden betrokken in de verdere beleidsvorming op grootschalige zonnevelden. Tevens wordt een handreiking inrichtingsprincipes voor zonnevelden opgesteld, als hulpmiddel bij het landschappelijk inpassen van een initiatief.

Deze redeneerlijn vormt de basis voor de aanpassing van de teksten in de visie, het programma en de verordening.

Wijziging VRM

Dit leidt tot aanpassing van visie, programma en verordening.

In de Visie ruimte en mobiliteit worden de volgende paragrafen aangepast: 1.3 (bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving), 2.2.1 (beter benutten en opwaarderen bebouwde ruimte), 3.3 (agrarische bebouwing), 4.4.3 (zonne-energie), 4.4.4 (energie-efficiency en –besparing), bijlage 1 (uitwerking kwaliteitskaart), laag III (stedelijke occupatie), richtpunt bouwwerken voor energieopwekking en bijlage 2 (begrippenkader), begrip zonneveld.

In de Verordening ruimte wordt artikel 2.3.1 (agrarische bedrijven), derde lid, aangepast.

In het Programma ruimte wordt aangepast paragraaf 3.2.2 (vrijkomende bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied), onder het kopje 'agrarische bebouwing' en paragraaf 4.4 (energietransitie als integrale opgave).

3.5.2 Windenergie

Er zijn meerdere aanleidingen voor enkele aanpassingen van beleid en regels ten aanzien van windenergie.

Verduidelijking uitgangspunten plaatsingsbeleid

De provincie heeft in de loop der jaren een duidelijke visie ontwikkeld op de plaatsing van windturbines, maar deze visie is – door verschillende oorzaken – in de VRM naar de achtergrond verschoven. De huidige tekst uit de visie is verhelderd, waarbij de relatie van windenergie met kwetsbare gebieden (recreatie, natuur, cultuur, landschap) is meegenomen.

Maatschappelijk gesprek windenergie na 2020

Op dit moment is het provinciale windbeleid gebaseerd op het limitatief aanwijzen van begrensde locaties. Dit betekent dat het lastig is om positief op initiatieven uit de maatschappij te reageren. Het beleid is inflexibel en biedt geen mogelijkheden tot maatwerk. De provincie wil daarom, vooruitlopend op de omgevingsvisie, breed in de samenleving gaan verkennen wat de kansen en mogelijkheden voor wind na 2020 zijn. Uitgangspunten hiervoor zijn de ruimtelijke criteria, een brede participatie en acceptatie. Dit maatschappelijk gesprek over windenergie kan leiden tot aanpassingen van het windbeleid na 2020.

Hoogtebeperking bestaande locaties

Voor bestaande locaties buiten de op de verordeningskaart vastgelegde windenergielocaties is in het huidige beleid een hoogtebeperking opgenomen. Bij vervanging is verhoging niet mogelijk.

Daar waar de bestaande locaties passen binnen de huidige ruimtelijke plaatsingsuitgangspunten, is een minder stringente houding richting deze locaties passend. Daarbij bedenkende dat opschaling van windturbines tegenwoordig niet automatisch leidt tot meer overlast dan de bestaande turbines. De nieuwe en grotere turbines zijn veelal stiller dan de bestaande. Effectief gaat het hierbij om de locaties: Papemeer Zoeterwoude (langs de A4), Spookverlaat in Alphen aan den Rijn (langs de N11) en Giessenlanden (langs de A15). Net als voor andere locaties geldt bij opschaling dat er opnieuw gekeken wordt naar de omgevingseffecten, waaronder die op het lokale landschap. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de initiatiefnemer.

Wijziging VRM

Dit leidt tot aanpassing van visie, programma en verordening.

In de Visie ruimte en mobiliteit wordt paragraaf 4.4.2 (windenergie) gewijzigd.

In het Programma ruimte wordt paragraaf 4.4.(windenergie) gewijzigd.

In de Verordening ruimte wordt artikel 2.4.1 gewijzigd, alsmede de artikelsgewijze toelichting bij artikel 2.4.1 (windenergie).

3.5.3 Bodem- en ondergrond

Er is een drietal aanleidingen voor aanpassing van de tekst in het Programma ruimte over bodem en ondergrond in relatie tot de energietransitie.

Advisering over aardwarmte en fossiele brandstoffen

De provincie gaat het rijk uitgebreider adviseren over opsporing en winning van aardwarmte en fossiele brandstoffen. Met de nieuwe versie van de Mijnbouwwet zijn per 1 januari 2017 zowel de adviesmogelijkheden als beoordelingsgronden uitgebreid bij vergunningaanvragen voor de opsporings- en winningsvergunning én bij de winningsplannen voor olie, gas en aardwarmte. De provincie betreft bij de advisering op opsporings- en winningsvergunningen de betreffende gemeente(n) en het waterschap. Voor de advisering op de zogenoemde winningsplannen hebben de provincie, gemeente en waterschap een eigen adviesrecht.

Geen nieuwe gaswinning

De provincie wil geen nieuwe gaswinningen in haar provincie, zeker niet onder stedelijk gebied. Enerzijds omdat nieuwe gaswinningen zich slecht verhouden tot de sterke inzet van de provincie op een transitie naar duurzame energie, anderzijds vanwege de mogelijke risico's bij nieuwe gaswinningen. Dit standpunt zullen wij inbrengen bij zowel informele processen als bij de genoemde formele advisering op grond van de Mijnbouwwet. In lijn hiermee is de provincie ook tegen opsporing en winning van nieuwe vormen van gaswinning, zoals schaliegaswinning, in Zuid-Holland.

Betere benutting aardwarmtevoorraden

De provincie wil dat de aanwezige aardwarmtevoorraden in de ondergrond beter benut worden. Ze vindt dat de toekomst warmtewinning op een veilige en planmatige manier moet plaatsvinden én dat de aardwarmtebronnen op een warmtenetwerk moeten worden aangesloten, zodat aanbod en vraag goed op elkaar zijn afgestemd. De provincie zal dit bij het rijk naar voren brengen, en suggereren deze aanpak samen te (laten) ontwikkelen.

Wijziging VRM

Dit leidt tot aanpassing van de visie en het programma. De verordening wordt niet aangepast.

In de Visie ruimte en mobiliteit worden de teksten aangepast in paragraaf 4.3.3 (bodemgebruik en energie), onder de kopjes 'bodemenergie en aardwarmte', 'gaswinning' en 'opslag van CO₂', in paragraaf 4.4.1 (warmte en CO₂) en in paragraaf 4.5.

In het Programma ruimte worden de teksten aangepast in paragraaf 4.3 (bodem en ondergrond), onder het kopje 'natuurlijke hulpbronnen', paragraaf 4.4 (energietransitie als integrale opgave), onder de kopjes 'transitie naar een duurzame economie' en 'ruimtelijke afstemming van energie in de ondergrond.

3.6 Vraagstukken bebouwing buitengebied

3.6.1 Voormalige agrarische bebouwing

In Zuid-Holland is de landbouw een belangrijke economische sector en beeldbepalend als drager van het landschap. Mede als gevolg van de voortdurende schaalvergroting in de landbouw, komen steeds meer voormalige agrarische bedrijfscomplexen leeg te staan. Dat is op zichzelf geen nieuw fenomeen. Al sinds de jaren '50 van de vorige eeuw neemt het aantal agrarische bedrijven af, mede als gevolg van schaalvergroting in de agrarische sector. In de provincie Zuid-Holland hebben veel van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen een nieuwe functie gekregen, zowel binnen als buiten de agrarische sector.

De drie Groene Hart provincies hebben het Kadaster en Wageningen Research gevraagd om per provincie onderzoek te doen naar de opgave voor de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De onderzoekers hebben de aard en omvang van de opgave van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen tot 2030 in beeld gebracht, gekeken naar het beleid in de provincies en aanbevelingen gegeven voor kansrijke oplossingen.

Kadaster en Wageningen Research concluderen dat het aantal agrarische bedrijven ook de komende jaren zal afnemen in de drie provincies. Veel gebouwen die daardoor vrijkomen zullen een (vernieuwde) functie krijgen binnen de sector. Maar ook zal een deel de agrarische functie verliezen.

Leegstand van agrarische gebouwen is in de eerste plaats een probleem voor de eigenaar van het vastgoed. Als het functionele gebruik van het vastgoed wegvalt, kunnen voor de vastgoedeigenaar de behoefte of financiële mogelijkheden afnemen om noodzakelijk onderhoud en investeringen te doen in het vastgoed. Het onderzoek geeft aan dat het wegvallen van onderhoud en/of investeringen aan voormalige agrarische gebouwen grote impact kan hebben op de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied. Als aanbeveling roepen de onderzoekers de provincie op om in te zetten op een gebiedsgerichte aanpak van de opgave in samenwerking met de gemeenten en de agrarische sector.

Continueren kwalitatieve benadering

Het huidige provinciale beleid biedt eigenaren en gemeenten de ruimte om in te zetten op transformatie van vrijkomende gebouwen naar een nieuwe functie die passend is binnen de ruimtelijke context. In het licht van de diversiteit van het landelijk gebied, biedt dat ruimte voor vele diverse functies. Dat sluit aan bij het beeld van de agrarische sector en gemeenten zelf die transformatie van vrijkomende gebouwen zien als kansrijke oplossing voor de opgave.

Provincie Zuid-Holland biedt gemeenten binnen de huidige kaders van de Visie ruimte en mobiliteit en de Verordening ruimte de mogelijkheid om leegstaande bebouwing een andere, passende ruimtelijke functie te geven, waarbij behoud of verbetering van de omgevingskwaliteit het uitgangspunt is. Vrijkomende bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied kan een andere functie krijgen mits de milieugebruiksruimte van omliggende agrarische bedrijven in stand blijft en er geen bovenmatige verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functie is.

Conclusie:

Het huidige beleid en de huidige regels bieden al voldoende ruimte voor functiewijziging van voormalige agrarische bebouwing, zodat aanpassing van beleid en regels niet nodig is.

Wijziging VRM

Dit leidt niet tot wijziging van visie, programma of verordening.

3.6.2 Functiewijziging leegstaande kassen

Het provinciaal beleid en de provinciale regels sluiten hergebruik van leegstaande kassen voor ander gebruik dan glastuinbouw uit.

Binnen het glastuinbouwgebied is gebruik van kassen voor andere functies dan glastuinbouw ongewenst omdat dit nadelige gevolgen kan hebben voor het functioneren van het glastuinbouwgebied als geheel, ook voor wat betreft de mogelijkheden voor modernisering en herstructurering van het glastuinbouwgebied.

Voor verspreide kassen buiten het glastuinbouwgebied is hergebruik voor andere functies dan glastuinbouw, om andere redenen ongewenst. De provincie streeft naar sanering van leegstaande kassen om de openheid van het landschap weer te herstellen. Ten aanzien van de mogelijkheden voor hergebruik maakt het provinciaal beleid onderscheid tussen kassen en andere leegstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (schuren, stallen en dergelijke). Reden hiervoor is dat kassen een veel kortere levensduur hebben dan andere agrarische bedrijfsgebouwen. Kassen hebben ook een veel groter oppervlak dan andere agrarische gebouwen. Bovendien liggen kassen buiten de agrarische bouwpercelen, waardoor kassen een veel grotere inbreuk vormen op de open ruimte. Terwijl voor voormalige agrarische bedrijfsgebouwen binnen het provinciaal beleid ruime mogelijkheden worden geboden voor hergebruik, worden die mogelijkheden nadrukkelijk niet geboden voor leegstaande kassen. Het beleid is dus gericht op sanering van verspreide leegstaande kassen buiten het glastuinbouwgebied.

De praktijk

Hoewel de provincie dit beleid al vele jaren voert is de praktijk toch anders. Zowel binnen als buiten het glastuinbouwgebied bevinden zich in kassen tientallen functies anders dan glastuinbouw. Met name caravanstallingen komen veel voor. Vaak gaat het om illegaal gebruik. In sommige gevallen is het afwijkende gebruik wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Ook de provincie heeft in het verleden meerdere malen meegewerkt aan legalisering of uitbreiding van bestaande caravanstallingen in kassen. Er zijn meerdere redenen voor de vele caravanstallingen. Enerzijds is er een grote behoefte aan het stallen van caravans en anderzijds zoeken tuinbouwbedrijven naar alternatieve mogelijkheden om geld te verdienen.

Zoals geconstateerd heeft ook de provincie meerdere malen meegewerkt aan legalisering of uitbreiding van een caravanstalling. De ontheffingsmogelijkheid in de verordening kan op grond van de jurisprudentie alleen worden toegepast in uitzonderlijke situaties. Gelet op het aantal caravanstallingen is echter geen sprake van uitzonderlijke situaties. Het is daarom wenselijk dat op een andere manier flexibiliteit kan worden geboden, zonder afbreuk te doen aan het provinciaal uitgangspunt dat hergebruik voor kassen, zowel binnen als buiten het glastuinbouwgebied, ongewenst is.

Continuering beleid met flexibelere regels

Voor verspreide kassen buiten het glastuinbouwgebied is in de geldende verordening een regel opgenomen in artikel 2.2.1 (ruimtelijke kwaliteit), zesde lid. Deze regel sluit gebruik van andere functies dan teelt onder glas uit. Het gaat om een oude regel, die niet goed aansluit bij de regels en richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit die meer afwegingsruimte bieden. Daarom wordt deze regel geschrapt en vervangen door een nieuw richtpunt ruimtelijke kwaliteit:

Verspreide kassen buiten de glastuinbouwgebieden

Solitaire glastuinbouwbedrijven buiten de glastuinbouwgebieden hebben door hun omvang veelal grote invloed op hun omgeving. Indien de kassen daadwerkelijk in gebruik zijn als glastuinbouwbedrijf, passen zij in beginsel binnen het agrarisch karakter van het landschap. Als kassen in het buitengebied hun tuinbouwfunctie verliezen, en hergebruikt worden voor andere functies (zoals caravanstalling), dan is de functie niet meer in overeenstemming met de verschijningsvorm en is sprake van ongewenste aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Sanering van de kassen heeft dan prioriteit. Wanneer een dergelijke ontwikkeling zich voordoet in bijvoorbeeld stads- en dorpsranden, waar de invloed van de kas op (de kwaliteit van) de omgeving beperkt is en sanering niet bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, is hergebruik of herontwikkeling voor een nadere, passende functie bij uitzondering mogelijk.

Richtpunt:

- Kassen buiten de glastuinbouwgebieden, die geen tuinbouwfunctie meer hebben (en een grote invloed hebben op het omliggende landschap), worden gesaneerd. Hergebruik voor andere functies is uitgesloten. In kassen op locaties, waar sanering geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit oplevert, is passend hergebruik of herontwikkeling mogelijk.

Voor kassen binnen het glastuinbouwgebied wordt gebruik voor andere functies dan glastuinbouw tegengehouden door artikel 2.1.5 (glastuinbouwgebied), eerste lid, van de geldende verordening. Deze regeling is tot stand gekomen in nauw overleg met de betrokken partijen. Het is daarom op dit moment niet gewenst om hieraan te sleutelen. Wel zou in een enkel geval de verruimde afwijkingmogelijkheid voor maatwerk kunnen worden toegepast, zoals beschreven 3.7 van deze Nota van Toelichting.

Behoeftte aan caravanstallingen

Het grote aantal bestaande, vaak illegale, caravanstallingen in kassen onderstreept de behoefte aan ruimte voor het stallen van caravans. Binnen het provinciaal beleid zijn er voldoende andere mogelijkheden om caravans te stallen, bijvoorbeeld in leegstaande schuren op voormalige agrarische bedrijfscomplexen.

Wijziging VRM

Dit leidt tot aanpassing van de visie en de verordening. Het programma wordt niet aangepast.

In de Visie ruimte en mobiliteit wordt in bijlage 1 (uitwerking kwaliteitskaart), bij laag III stedelijke occupatie, een nieuw richtpunt 'verspreide kassen buiten de glastuinbouwgebieden' toegevoegd.

In de Verordening ruimte wordt artikel 2.2.1 (zesde lid) geschrapt. In de artikelsgewijze toelichting wordt bij artikel 2.2.1 het tekstblok onder het kopje 'hergebruik van kassen' geschrapt en het tekstblok onder het kopje 'hergebruik van bestaande bebouwing' aangepast.

3.6.3 Grootschalige recreatieve ontwikkelingen

De toeristisch-recreatieve sector is volop in beweging. De markt van de verblijfsrecreatie vraagt in toenemende mate om maatwerk om het aanbod beter te laten aansluiten op de vraag en om te zorgen voor een goede balans tussen economische ontwikkeling en landschappelijke kwaliteit.

Op dit moment zien we de volgende ontwikkelingen:

- (Inter)nationale groei van het toerisme en daarmee een toenemende vraag naar accommodaties, overnachtingsmogelijkheden (vervoer, verblijf en vermaak).
- Door economische groei in combinatie met lage rentestanden, tevens een groeiende vastgoedvraag naar vakantiewoningen en tweedee woningen.
- Verblijfsrecreatie wordt steeds vaker als verdienmodel wordt ingezet ten behoeve van natuurbeheer en herontwikkeling van cultuurhistorische objecten. Verblijfsrecreatie kan bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving en het vestigingsklimaat, maar kan deze ook negatief beïnvloeden.
- De komst van nieuw aanbod leidt vaak tot het weglekken van investeringskracht voor bestaande parken. De levensduur van recreatiewoningen is kort. Nieuw aanbod is aantrekkelijker voor de markt dan het verouderde aanbod dat onvoldoende aansluit op de huidige vraag. De zogenoemde 'recreatieparadox'. Het verouderde aanbod is daarmee vatbaarder voor ongewenste activiteiten als permanente bewoning.
- De scheidslijnen tussen wonen en verblijfsrecreatie vervagen. Recreatiewoningen vervullen op dit moment een gedeelte van de vraag op flexibel dan wel tijdelijk wonen. Terwijl verhuur via AirBnB woningen onttrekt van hun woonfunctie.

Het onderwerp verblijfsrecreatie wordt door meerdere provincies actief opgepakt, omdat de sector snel verandert en er een landelijke mismatch is tussen vraag en aanbod.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland richt zich in hoofdzaak op het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen. Nieuwe recreatiewoningen zijn daarom in beginsel alleen toelaatbaar binnen bedrijfsmatige beheerde verblijfsrecreatieparken. Nieuwe initiatieven hoeven alleen te voldoen aan voorwaarden met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit.

In Zuid-Holland spelen plannen en verzoeken voor enerzijds het transformeren van bestaande verblijfsrecreatieparken in woningbouwlocatie en anderzijds het ontwikkelen van nieuwe verblijfsrecreatieparken. De nieuwbouwvraag lijkt zich vooral te richten op de kust. Daarnaast spelen er met regelmaat plannen en verzoeken voor andere grootschalige recreatieve ontwikkelingen, zoals jachthavens en golfbanen.

Verkenning verblijfsrecreatie

Vanuit de ambitie om Zuid-Holland als aantrekkelijke (toeristische) bestemming verder te ontwikkelen, gaat de provincie samen met haar partners een verkenning uitvoeren naar verblijfsrecreatie in Zuid-Holland. Zicht op de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen biedt een basis om samen met (regionale) partners beter in te spelen op de toeristische/economische kansen die zich voordoen en tevens beter te kunnen sturen op de kwaliteit van het verblijfsrecreatief aanbod in aansluiting op de huidige vraag. Volgens planning zal de verkenning in mei 2018 worden afgerond.

Onderbouwing behoefte en regionale afstemming

Vooruitlopend op de uitkomsten van deze verkenning gaan wij nu al van gemeenten vragen om de behoefte aan nieuwe ontwikkelingen goed te onderbouwen en regionaal af te stemmen. Het gaat daarbij niet alleen om ontwikkelingen voor verblijfsrecreatie, maar ook om andere grootschalige buitenstedelijke recreatieve ontwikkelingen, zoals jachthavens en golfbanen. Vergelijkbaar met de ladder voor duurzame verstedelijking, is het wenselijk eerst de mogelijkheden voor herontwikkeling en intensivering van bestaande locaties te onderzoeken alvorens te komen tot de ontwikkeling van nieuwe locaties.

Daarom wordt de volgende tekst opgenomen in paragraaf 3.2.2. van het Programma ruimte

| | |
|-------------------|---|
| Operationeel doel | Behoeftonderzoek en regionale afstemming grootschalige recreatieve ontwikkelingen |
| Realisatiemix | Verordening ruimte |

Grootschalige recreatieve ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, zoals een verblijfsrecreatiepark, een golfbaan of een jachthaven, beschouwt de provincie in het algemeen als vormen van buitenstedelijke recreatie. De ladder voor duurzame verstedelijking is hierop dus niet van toepassing. Het is wel van belang om, op een vergelijkbare manier als bij de ladder voor duurzame verstedelijking, de behoefte aan de recreatieve ontwikkeling te onderbouwen en regionaal af te stemmen. Herontwikkeling of intensivering van een bestaande terrein met een recreatieve functie verdient de voorkeur boven een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied.

Wijziging

Dit leidt tot wijziging van het programma. De visie en de verordening worden niet gewijzigd.

In paragraaf 3.2.2 van het Programma ruimte wordt een tekstblok opgenomen over onderbouwing en regionale afstemming van de behoefte aan grootschalige recreatieve ontwikkeling.

3.7 Flexibiliteit verordening

Afwegingsruimte

Bij de totstandkoming van het omgevingsbeleid is afwegingsruimte een belangrijk aandachtspunt. Maar ook onder het huidige beleid en de huidige regels is het wenselijk voldoende mogelijkheden te bieden voor maatwerk in gebieden en in specifieke situaties. Afwegingsruimte past ook bij 'de uitgestoken hand' van de provincie naar andere overheden en de maatschappij.

De provincie kan flexibiliteit bieden voor zover dit past binnen het raamwerk van het nationale en Europese recht. Bovendien heeft de manier waarop flexibiliteit vorm krijgt zijn weerslag bij eventuele rechterlijke toetsing. Flexibiliteit in beleid en regels heeft ook politieke betekenis.

Flexibiliteit en rechtszekerheid

Rechtszekerheid en flexibiliteit verhouden zich tot elkaar zoals starheid tot souplesse, zoals duidelijkheid tot onzekerheid. Het doorvoeren en toepassen van verdergaande flexibiliteit in de regels van de verordening, betekent toenemende onzekerheid. Dit geldt voor de uitkomsten in mogelijke juridische procedures maar ook voor de wijze van samenwerken van besturen, organisaties en ambtenaren. De

onzekerheid die toenemende flexibilisering van regels met zich brengt, doet een extra beroep op het vertrouwen in de goede samenwerking.

Bestaande flexibiliteit

In de geldende Verordening ruimte wordt op verschillende manieren flexibiliteit geboden.

- Doelbepalingen: de betreffende regels zijn vormgegeven als doelbepaling (voorbeeld: de regels voor ruimtelijke kwaliteit);
- Specifieke afwijkingsmogelijkheden: bij de betreffende regels is aangegeven onder welke omstandigheden of voor welke ontwikkelingen afwijking mogelijk is (voorbeeld: de regels voor de greenports).
- Algemene afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk (artikel 3.3, tweede lid): met deze afwijkingsmogelijkheid kan onder voorwaarden in beperkte mate worden afgeweken van de verordening.
- Algemene ontheffingsmogelijkheid (artikel 3.2): Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van de verordening als sprake is van bijzondere omstandigheden.

De algemene ontheffingsmogelijkheid is alleen toepasbaar als sprake is van uitzonderlijke situaties. De rechter toetst dit nadrukkelijk. Mede onder invloed van de jurisprudentie is de toepasbaarheid van dit instrument afgenomen. Ontwikkelingen die voorzienbaar zijn en waaraan de provincie medewerking wil verlenen worden daarom bij voorkeur in het reguliere beleid en in de reguliere regels mogelijk gemaakt.

De algemene afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk wordt in de huidige situatie slechts sporadisch toegepast.

Mogelijkheden voor meer flexibiliteit

De toepasbaarheid van de algemene ontheffingsmogelijkheid kan niet vergroot worden. De provincie is gebonden aan de kaders die wet en jurisprudentie op dit punt bieden. De toepasbaarheid blijft derhalve beperkt tot uitzonderlijke situaties.

De toepasbaarheid van de algemene afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk kan vergroot worden door te kiezen voor een ruimere formulering. De toepasbaarheid kan daarnaast vergroot worden door deze afwijkingsmogelijkheid meer onder de aandacht te brengen van de gemeenten. De nieuwe formulering maakt het mogelijk in beperkte mate af te wijken van de regels van de verordening, mits geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels:

“Een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze verordening, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels.”

Verkennen van toekomstige mogelijkheden voor meer flexibiliteit in de omgevingsverordening

Het ruimer gebruik maken van doelbepalingen en specifieke afwijkingsmogelijkheden vergt een integrale herziening van de verordening. Dit valt derhalve buiten de reikwijdte van deze partiële wijziging van de verordening. Bij de totstandkoming van het omgevingsbeleid en het opstellen van de omgevingsverordening zal wel worden bezien of meer gebruik kan worden gemaakt van doelbepalingen en specifieke afwijkingsmogelijkheden.

Daarnaast is het wenselijk om te verkennen hoe meer maatwerk kan worden geboden in gebieden. Bijvoorbeeld door te werken met saldering, waarbij afwijking van een regel gerechtvaardigd kan worden

door een versterking per saldo van de omgevingskwaliteit en de provinciale belangen. En dergelijke afwijkingsmogelijkheid zou dan kunnen landen in de toekomstige omgevingsverordening.

Projecten Crisis- en Herstelwet

Het rijk biedt met de Crisis- en herstelwet gemeenten de mogelijkheden om van rijksregels af te wijken. Tot nu toe zijn er geen concrete gevallen bekend waarin de provinciale regels in de weg stonden aan de uitvoering van aangemelde projecten. Om te voorkomen dat dit zich toch voor zou kunnen doen, wordt de volgende afwijkingsmogelijkheid toegevoegd voor projecten die zijn aangewezen in het kader van de Crisis- en Herstelwet:

“In een bestemmingsplan kan worden afgeweken van de regels van deze verordening, voor zover dit bestemmingsplan samenvalt met gronden die door het rijk zijn aangewezen bij de toepassing van hoofdstuk 2 van de Crisis- en herstelwet, mits dit niet leidt tot onevenredige afbreuk aan provinciale belangen.”

Wijziging VRM

Dit leidt tot wijziging van de verordening. De visie en het programma worden niet aangepast.

In de Verordening ruimte wordt artikel 3.3, tweede lid (afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk) gewijzigd. Tevens wordt in artikel 3.3 een nieuwe derde lid ingevoegd (afwijkingsmogelijkheid Crisis- en Herstelwet). Ook de artikelsgewijze toelichting wordt aangepast voor wat betreft artikel 3.3.

3.8 Wijzigingen 3 ha kaart

De provincie hanteert als voorwaarde voor stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 ha buiten bestaand stads- en dorpsgebied, dat deze vooraf door Provinciale Staten ruimtelijk zijn afgewogen en op de 3 ha kaart zijn gezet. Vanuit gemeenten en regio's zijn meerdere verzoeken ingekomen voor het toevoegen of aanpassen van locaties die zijn aangeduid op de 3 ha kaart in het Programma ruimte.

Daarnaast is het wenselijk de bestaande kaart op te schonen. Sommige locaties zijn inmiddels gerealiseerd en andere locaties blijken niet meer nodig te zijn.

3.8.1 Verzoeken 3 ha kaart

- **Gemeente Binnenmaas – Suikerunieterrein**

De gemeente Binnenmaas heeft in 2014 een onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte aan glastuinbouw op de vloeivelden van Suiker Unie (Agro Adviesburo – Marktanalyse glastuinbouwlocatie vloeivelden Suiker Unie Puttershoek, 30 april 2014). Conclusie van het onderzoek was dat er op termijn wellicht behoefte gaat ontstaan aan glastuinbouw voor grootschalige glasgroentebedrijven op deze locatie als de oppervlakte daarvan wordt verdubbeld. Een verdubbeling van het glastuinbouwgebied is echter niet mogelijk zonder opheffing van het aangrenzende watergebonden HMC bedrijventerrein of uit te breiden naar het aangrenzende open landelijk gebied. Van enige behoefte aan het glastuinbouwgebied is tot op heden bovendien niets gebleken. Anderzijds bestaat er wel een concreet initiatief om op korte termijn een zonneveld en een bedrijventerrein op deze locatie te (her)ontwikkelen. Voor deze herontwikkeling hebben GS op 2 oktober 2017 ontheffing van de Verordening ruimte verleend.

Beoordeling

Het is wenselijk de verleende ontheffing ook te verwerken in het provinciaal beleid. De aanduiding 'glastuinbouwgebied' voor de vloeivelden wordt geschrapt. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein worden de vloeivelden opgenomen op de 3 ha kaart, met een omvang van 23 ha zachte plancapaciteit. Dit betekent tevens dat de nog bestaande aanduiding op de 3 ha kaart van een bedrijventerrein van 14 ha (harde plancapaciteit), nabij de kern van Puttershoek, kan komen te vervallen. De nieuwe locatie komt daarvoor in de plaats. Het provinciaal beleid kent geen kaartaanduiding voor zonnevelden, dus hiervoor is geen aanpassing nodig.

- **Gemeente Giessenlanden – De Bilderhof en Giessenburg**

Dit verzoek heeft betrekking op de transformatie naar wonen van de recreatieparken De Bilderhof en Giessenburg. De parken zijn in privé-eigendom en worden niet bedrijfsmatig beheerd. Volgens de gemeente worden de meeste recreatiewoningen in de parken permanent bewoond. Er zijn geen recreatievoorzieningen. In overleg met de gebruikers is de gemeente tot de conclusie gekomen dat contineringsparken als recreatiepark geen toekomst meer heeft. De gemeente wil de parken daarom omvormen naar buurtschappen.

Beoordeling

Binnen de provincie bevinden zich meerdere verouderde recreatieparken, met een vergelijkbare problematiek en permanente bewoning. Legalisering van permanente bewoning vindt de provincie voor deze parken in zijn algemeenheid geen goede oplossing, zowel vanuit ruimtelijk als vanuit recreatief oogpunt. Er is geen bijzondere reden om in de situatie van De Bilderhof en Giessenburg te kiezen voor een andere lijn.

- **Gemeente Hardinxveld-Giessendam – 't Oog**

Dit verzoek heeft betrekking op de ontwikkeling van het gebied 't Oog, gelegen tussen de Merwede Linge Lijn en de Betuwelijn. Het gaat om 15 ha woningbouw (160-170 woningen) en 10 ha bedrijventerrein (5 ha korte termijn en 5 ha lange termijn).

Beoordeling

In ruimtelijk opzicht gaat het om een logische ontwikkeling, bij de situering van de Betuwelijn is al rekening gehouden met deze stedelijke ontwikkeling. De woningbouw past in de regionale woonvisie. Het bedrijventerrein staat al op de 3 ha kaart met een omvang van 10 ha.

Conclusie: 't Oog wordt als woningbouwlocatie opgenomen op de 3 ha kaart.

- **Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard – diverse woningbouwlocaties**

Het samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard heeft bij brief van 31 augustus 2017 een verzoek ingediend om woningbouwlocaties toe te voegen of te wijzigen op de 3 ha kaart. Aanleiding hiervoor is de regionale woonvisie Hoeksche Waard 2017.

Het gaat om de volgende locaties:

Gemeente Binnenmaas: Heinenoord, locatie Tienvoet, 9 ha

| | |
|--------------------------|--|
| | Mijnsheerenland Noord, 24 ha Westmaas Oost, 6 ha |
| Gemeente Cromstrijen: | Klaaswaal, Bongerd III, 7 ha Numansdorp, Torensteepolder, fase 1a, 20 ha (wijziging) Numansdorp, Torensteepolder, fase 1b en 1c, 35 ha (wijziging) Numansdorp, Molenpolder, 30 ha (na 2025) |
| Gemeente Korendijk: | Nieuw Beijerland, locatie Wetten/Schunselaar, 7 ha Piershil, locatie Westdijk, 20 ha Piershil, locatie Rozendaal, 3 ha (na 2025) Zuid-Beijerland, locatie Deltapoort, 20 ha |
| Gemeente Oud-Beijerland: | Stougjesdijk Oost, 86 ha (wijziging) |
| Gemeente Strijen: | Strijen, locatie Sportlaan, 3 ha |

Beoordeling

Het gaat om een omvangrijk lijst met woningbouwlocaties. Een deel van de locaties is pas nodig op langere termijn (na 2025). Een ander deel van de locaties heeft betrekking op het zogenaamde 'plusprogramma'. Dat zijn extra woningen die niet nodig zijn voor de eigen behoefte, maar voor de behoefte uit de Rotterdamse regio. Deze woningen kunnen onder voorwaarden worden toegevoegd aan het programma voor de Hoekse Waard. De noodzaak daartoe moet naar voren komen uit monitoring. Als alle woningen uiteindelijk daadwerkelijk nodig zijn (op langere termijn en inclusief het 'plusprogramma'), is het wenselijk deze vanuit ruimtelijk oogpunt op de juiste plekken te situeren. Aspecten die daarbij betrokken moeten worden zijn de ligging ten opzichte van de Rotterdamse regio en de infrastructuur.

Daarom zetten we nu alleen de woningbouwlocatie die voor 2025 nodig zijn op de 3 ha kaart. Vanuit ruimtelijke oogpunt zijn er voor deze locaties geen overwegende bezwaren.

De locaties voor na 2025 en de locaties die nodig zijn voor het 'plusprogramma' zetten we nu nog niet op de kaart. We treden graag in gesprek met de regio over de locatiekeuze voor deze woningen.

De locatie Deltapoort wordt niet opgenomen op de 3 ha kaart omdat het gaat om recreatiewoningen. Wij beschouwen die als een vorm van buitenstedelijke recreatie, die niet op de 3 ha kaart hoeft te worden aangeduid.

Enkele locaties zijn abusievelijk met een te groot oppervlak aangegeven in de aanvraag. Hieronder zijn de juiste oppervlaktes aangegeven.

Conclusie: de volgende locaties worden op de 3 ha kaart gezet.

| | |
|-----------------------|--|
| Gemeente Binnenmaas: | Heinenoord, locatie Tienvoet, 9 ha Mijnsheerenland Noord, 6 ha Westmaas Oost, 6 ha |
| Gemeente Cromstrijen: | Numansdorp, Torensteepolder, fase 1a, 20 ha Numansdorp, Torensteepolder, fase 1b en 1c, 10 ha |

Gemeente Korendijk: Nieuw Beijerland, locatie Wetten/Schunselaar, 7 ha
Goudswaard, locatie Westdijk, 6 ha

Gemeente Strijen: Strijen, locatie Sportlaan, 3,2 ha

- **Gemeente Molenwaard – Nieuw Lekkerland Oost**

Nieuw Lekkerland-Oost is de enige mogelijk uitbreidingslocatie voor Nieuw-Lekkerland. De kern zit ingeklemd tussen de Lek, Kinderdijk en open polders met hoogspanningsmasten. De gemeente wil hier een kleine ontwikkeling (5 ha) realiseren, met woningbouw (3 ha) en bedrijventerrein (2 ha).

Beoordeling

Vanuit ruimtelijk oogpunt gaat het om een logisch ontwikkeling. De ontwikkeling past binnen de regionale woonvisie en binnen de regionale behoefteraming bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein is kleiner dan 3 ha en hoeft niet op de 3 ha kaart te worden gezet.

Conclusie: De woningbouwlocatie Nieuw Lekkerland Oost wordt op de 3 ha kaart opgenomen met een omvang van 3 ha.

- **Gemeente Molenwaard – Bedrijventerrein Gelkenes**

De gemeente Molenwaard heeft verzocht om de uitbreiding van het bedrijventerrein Gelkenes met 10 ha op te nemen op de 3 ha kaart.

Beoordeling

De uitbreiding van het bedrijventerrein Gelkenes is onderdeel van de actualisering van de regionale bedrijventerreinvisie. Deze uitbreiding zal daarom pas op de 3 ha kaart worden opgenomen nadat de behoefte daaraan is aangetoond bij de actualisering van de regionale visie.

- **Gemeente Rotterdam – Oude Bovendijk, polder Schieveen**

De gemeente Rotterdam wil ongeveer dertig woningen mogelijk maken aan de oostzijde van polder Schieveen, bij de Oude Bovendijk. Het gaat om een specifiek landelijk woonmilieu. De woningen worden gerealiseerd als verdubbeling van de ter plaatse al aanwezige lintbebouwing langs de Oude Bovendijk.. Ook in het provinciaal beleid is deze locatie destijds aangewezen voor het realiseren van een specifiek woonmilieu (dun-duur wonen). De gemeente heeft al een bestemmingsplan vastgesteld voor deze locatie. De provincie heeft ingestemd met het bestemmingsplan (geen zienswijze of reactieve aanwijzing). De Raad van State heeft echter geconstateerd dat de locatie niet is opgenomen op de 3 ha kaart. Hoewel het gaat het om een relatief gering aantal woningen, bedraagt de bruto oppervlakte (inclusief omliggende groene ruimte) ongeveer 10 ha.

Beoordeling

Vanuit ruimtelijk oogpunt heeft de provincie geen bezwaren tegen deze ontwikkeling, mede gelet op de voorgeschiedenis. De woningbouw past in de actuele regionale woonvisie.

Conclusie: de Oude Bovendijk wordt opgenomen als woningbouwlocatie op de 3 ha kaart.

- **Gemeente Westland – Bovendijk**

De ontwikkeling van bedrijventerrein Bovendijk (5 ha) bij Kwintsheul is overeengekomen in het beëindigingsconvenant Westlandse Zoom. Dit is nog niet verwerkt op de 3 ha kaart.

Beoordeling

Bedrijventerrein Bovendijk (5 ha, zachte plancapaciteit) wordt opgenomen op de 3 ha kaart om te voldoen aan de hierover gemaakte afspraak. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar.

- **Gemeente Westland – uitbreiding ABC Westland**

Uitbreiding van ABC Westland met 12 ha is nodig om te kunnen voldoen aan de toekomstige behoefte.

Beoordeling

Naar verwachting is uitbreiding van ABC Westland nodig om te kunnen voldoen aan de behoefte.. Vanwege het belang van ABC Westland voor het functioneren van de greenport, acht de provincie het van belang om nu al duidelijkheid te geven over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling. De uitbreiding van ABC Westland wordt daarom op de 3 ha kaart opgenomen met 12 ha zachte plancapaciteit.

3.8.2 Mutaties 3 ha kaart

Op de tabellen bij de 3 ha kaart zijn zowel bedrijventerreinen met zachte capaciteit opgenomen (tabel 2) als bedrijventerreinen met harde capaciteit (tabel 3). Harde capaciteit wil zeggen dat er een onherroepelijk bestemmingsplan is dat realisering van het bedrijventerrein mogelijk maakt. Zachte capaciteit wil zeggen dat er nog geen onherroepelijk bestemmingsplan is, of dat het gaat om een in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid.

Als een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden (of een uitwerkings- of wijzigingsplan), kan een bedrijventerrein dus verschuiven van zachte capaciteit (tabel 2) naar harde capaciteit (tabel 3).

De volgende bedrijventerreinen worden daarom verschoven van tabel 2 naar tabel 3:

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Maasdijk | Honderdland fase 2 |
| Nieuwe-Tonge | De Tram uitbreiding |
| Zuid-Beijerland | Zuid-Beijerland uitbreiding |

3.8.3 Opschonen 3 ha kaart – ontwikkelingen binnen bsd

De 3 ha kaart geeft locaties aan groter dan 3 ha buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Door realisatie komen deze stedelijke ontwikkelingen uiteindelijk binnen bestaand stads- en dorpsgebied te liggen. De begrenzing van het bestaand stads- en dorpsgebied is immers dynamisch en groeit mee met de betreffende stedelijke ontwikkeling. Na realisatie hoeven de locaties dus niet meer te worden aangegeven op de 3 ha kaart. Ook als de bouw nog niet is afgerond, maar er wel een onherroepelijk bestemmingsplan is en het gebied bouwrijp is gemaakt, kunnen deze ontwikkelingen geschrapt worden op de 3 ha kaart.

Op basis van luchtfoto's is geconstateerd dat de volgende stedelijke ontwikkelingen geschrapt kunnen worden op de 3 ha kaart.

Woningbouwlocaties:

| | |
|-----------------|----------------------------------|
| 's-Gravenzande | Gantel De Baak |
| Barendrecht | Lagewei – Vrouwepolder |
| Bodegraven | Weideveld 2 |
| Den Haag | Haagse Tuinen (Madestein) |
| Den Hoorn | Kreekzone |
| Goudswaard | Goudswaard oost |
| Haastrecht | Bos en Water |
| Hazerswoude | De Weidelanden |
| Mijnsheerenland | Hofwijk fase 1 en 2 |
| Naaldwijk | Hoogeland |
| Nieuwerbrug | De Wijde Wiericke |
| Nieuwveen | De Verwondering of Hazeweg |
| Oud-Beijerland | Stougjesdijk oost |
| Schoonhoven | Thiendenland II |
| Ter Aar | Ter Aar west Ter Aar zuidoost |
| Waddinxveen | 't Suyt / Plan Nooitgedacht |
| Zuid-Beijerland | Zuid-Beijerland oost |

Bedrijventerreinen:

| | |
|-----------------|--|
| Bergambacht | Nieuwe Wetering Nieuwe Wetering Kruiswijk |
| Binnenmaas | Reedijk uitbreiding |
| Lekkerkerk | Lekkerkerk oost |
| Noordwijkerhout | Delftweg uitbreiding Bulb Trade Park |
| Numansdorp | Proeftuin |
| Sassenheim | Oosthoutlaan |
| Schoonhoven | Zevender |

3.8.4 Opschonen 3 ha kaart – ontwikkelingen niet langer in regionale visie

Geconstateerd is dat op de tabel woningbouwlocaties ontwikkelingen staan die niet, of niet meer, zijn opgenomen in de actuele regionale woonvisie. In principe zou dit wel het geval moeten zijn. Er kunnen meerdere redenen zijn waarom een ontwikkeling niet is opgenomen in de actuele regionale woonvisie. Het kan betekenen dat definitief is afgezien van de betreffende woningbouwontwikkeling. Het kan ook betekenen dat ontwikkeling van de woningbouwlocatie is gefaseerd naar de periode na 2025. Of het kan betekenen dat de locatie abusievelijk niet is meegenomen in de regionale woonvisie. Een andere mogelijkheid is dat er verwarring is over de naam of de ligging van de locatie. Voor onderstaande locaties is deze reden niet duidelijk. Het overzicht vraagt dus nog een grondige check. We zullen hierover het gesprek aangaan met de betreffende gemeenten en regio's. Afhankelijk van de uitkomsten hiervan zal geoordeeld worden of de betreffende locaties definitief geschrapt kunnen worden van de 3 ha kaart.

Hetzelfde geldt voor enkele bedrijventereinen die niet langer zijn opgenomen in de regionale bedrijventerreinenstrategie.

Woningbouwlocaties:

| | |
|----------------------|---|
| 's-Gravenzande | Poelpolder / Het Nieuwe Water |
| Bergambacht | Bergambacht |
| Bergschenhoek | Driehoek Oosteindseweg-Emmastraat Hoeksekade noord Leeuwenhoekweg (in tabel foutief ook aangeduid als Hoeksekade noord) |
| Berkel | Driehoek Berkel noord |
| Bleiswijk | De Hoefslag / Korenmolenweg Schil om Bleiswijk / Merenweg |
| Dirksland | Kleine Boezem |
| Dordrecht | Belthurepark |
| Groot-Ammers | Onbekend |
| Hazerswoude-Rijndijk | Oostvaartpark |
| Heenvliet | Heerlijk Heenvliet |
| Hoek van Holland | Dick van den Burgweg Zuidelijk strand Buitengebied noord en oost II |
| Hoornaar | Hoornaar west |
| Oud-Beijerland | Stougjesdijk oost |
| Ouddorp | Grond van Breen Ouddorp Bad |
| Rijnwoude | Groenendijk oost |
| Rockanje | Nieuwe Achterweg De Drenkeling |
| Rotterdam | Terbregge oost |
| Schiedam | Spaanse Polder – 's-Graveland |
| Schoonhoven | Schoonhoven noord |
| Stellendam | Dorpsgebied Stellendam |
| Strijen | Strijen oost |
| Vierpolders | Vierpolders |
| Westland | Westmade |
| Zuidplas | Rode Waterparel |
| Zwammerdam | Limes |

Bedrijventerreinen

Harde capaciteit

| | |
|-------------|--|
| Blaaksedijk | Regionaal bedrijventerrein Hoeksche Waard 2e fase Regionaal bedrijventerrein Hoeksche Waard 3e fase |
|-------------|--|

Zachte capaciteit

| | |
|------------|---------------|
| Stellendam | Noordereiland |
|------------|---------------|

3.9 Overige wijzigingen

Diverse kleinere of locatiespecifieke wijzigingen.

3.9.1 Woningbouw binnen 20 Ke-contour van Schiphol

In de Verordening ruimte is met de Actualisering 2016 een artikel opgenomen over woningbouw binnen de 20 Ke-contour van Schiphol. In het derde lid van dat artikel is opgenomen dat de gemeenten rekenschap dienen te geven als zij binnen de 20 Ke-contour woningen willen bouwen: “voor zover een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op de gronden binnen de 20 Ke-contour, wordt in de toelichting van dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.”

Na vaststelling van de Actualisering 2016 zijn in 2017 tussen rijk, provincies en gemeenten nadere afspraken gemaakt over het rekenschap geven waarbij is afgesproken dat zowel de gemeenten als de provincie een beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol vaststellen.

De gemeenten leggen in een beleidsregel vast op welke wijze zij de verplichting tot het geven van rekenschap, volgend uit de Verordening Ruimte, invullen.

De provincie heeft een beleidsregel vastgesteld die haar in beginsel verplicht om een reactieve aanwijzing te geven aan gemeenten die bij het bestemmen van nieuwe woningen binnen de 20 Ke-contour onvoldoende rekenschap geven.

Om aan te geven dat voor het rekenschap geven zowel de gemeenten als de Provincie een beleidsregel ‘Wonen en Vliegen 20 Ke-contour Schiphol’ hebben vastgesteld wordt aan de toelichting van artikel 2.1.11 lid 3 de volgende tekst toegevoegd:

“Zowel de provincies als de gemeenten binnen de 20 Ke-contour hebben een beleidsregel ‘Wonen en Vliegen 20 Ke-contour Schiphol’ vastgesteld teneinde te verzekeren dat rekenschap wordt gegeven van het bouwen van woningen binnen deze contour. In de gemeentelijke beleidsregel is vastgelegd op welke wijze zij de verplichting tot het rekenschap geven, volgend uit de Verordening ruimte, invullen. In de provinciale beleidsregel verplicht de provincie zich om een reactieve aanwijzing te geven aan gemeenten die bij het bestemmen van nieuwe woningen binnen de 20 Ke-contour nalaten rekenschap te geven in het bestemmingsplan.”

Wijziging VRM

Dit leidt tot wijziging van de verordening. De visie en het programma worden niet gewijzigd.

In de Verordening ruimte wordt bij de toelichting op artikel 2.1.11 (20 Ke-contour Schiphol) een passage ingevoegd die verwijst naar de provinciale en gemeentelijke beleidsregels ‘Wonen en Vliegen 20 Ke-contour Schiphol’.

3.9.2 Contour boom- en sierteeltgebied Greenport Boskoop (Alphen aan den Rijn)

De gemeente Alphen aan den Rijn en de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop hebben een gezamenlijk verzoek bij ons ingediend voor twee kleine wijzigingen van de boom- en sierteeltcontour. Voor twee bedrijven die lid zijn van genoemde stichting is het van belang om deze contour aan te passen.

- Hoveniersbedrijf Groengroep is gelegen op de hoek van de Tuinstraat en Reijerskoop. Een deel van dit bedrijf ligt in de boom- en sierteeltcontour en een deel daarbuiten. Het bedrijf heeft een bestemming bedrijfsdoeleinden en is geen sierteeltproductiebedrijf. Vanwege de bereikbaarheid en de ligging van het bedrijf (dicht tegen de woonkern) heeft het bedrijf de wens om naar een andere locatie te gaan. De gemeente wil op dit perceel woningbouw mogelijk maken. Hiertegen is geen bezwaar omdat het perceel aan woongebied grenst. Hiervoor is het nodig dat dit bedrijf helemaal uit de sierteeltcontour wordt gehaald.
- Aan de Goudse Rijweg is het handelsbedrijf Leen de Kooter gevestigd. De bereikbaarheid van dit bedrijf is slecht, omdat het bedrijfsverkeer door een woonwijk moet die daar niet op ingericht is. Voorgesteld wordt om deze grens aan te passen, zodat het gedeelte waar de bedrijfsbebouwing staat, kan worden omgevormd naar een woonlocatie. Hiertegen is geen bezwaar omdat ook deze locatie aan woongebied grenst. De rest van het perceel blijft dan geheel in het boom- en sierteeltgebied te liggen en is bereikbaar vanaf het Rijnveld.

Wijziging VRM

Dit leidt tot wijziging van het programma en de verordening. De visie wordt niet gewijzigd.

De begrenzing van het boom- en sierteeltgebied wordt aangepast op kaart 8 (greenports) van het Programma ruimte en kaart 3 (teeltgebieden) van de Verordening ruimte.

3.9.3 Schieoevers Noord (Delft)

Schieoevers Noord vormt het overgangsgebied tussen het midden- en zuidgedeelte van de campus en de stadswijken Voorhof en Tanthof, gelegen ten westen en ten oosten van de Schie. Het gebied in de huidige vorm is monofunctioneel qua opzet, conform naoorlogs planologisch en stedenbouwkundig beleid. Schieoevers Noord heeft echter de potentie om uit te groeien tot een nieuw gemengd stedelijk gebied waar wonen, kennis en nieuwe maakindustrie samenkomen en elkaar versterken. Door het gebied gedeeltelijk af te schalen qua milieuzonering ontstaat de mogelijkheid voor Delft om hier een gedeelte van haar woningbouwopgave te realiseren en tegelijkertijd ruimte te creëren voor deze nieuwe kennisgedreven bedrijvigheid. Dit is in lijn met het sterk verstedelijkte karakter van de stad en de op innovatie gebaseerde, economie van de stad. Het gaat om het slim benutten van de schaarse ruimte door te kiezen voor innovatieve technische maakindustrie die goed aansluit bij de campus en gemengd kan worden met wonen.

Enkele onderdelen van het provinciaal beleid kunnen belemmerend werken voor de ontwikkeling die de gemeente voor ogen heeft.

Op de kaart met bedrijventerreinen in het Programma ruimte is Schieoevers Noord aangeduid als bedrijventerrein waar de hoogst mogelijk milieucategorie mogelijk gemaakt moet worden. Door deze transformatie te benoemen in het Programma ruimte kan bij het bepalen van de hoogst mogelijke milieucategorie in het bestemmingsplan van Schieoevers Noord rekening worden gehouden met de toekomstige ontwikkeling van delen van Schieoevers Noord tot een gemengder gebied met wonen en werken. De gemeente verantwoordt in de toelichting van het nog op te stellen bestemmingsplan op welke wijze binnen de regio compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden. De provincie is bereid mee te denken als dit niet blijkt te lukken. Compensatie kan achterwege blijven indien regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio

beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Dit is conform de verordening Ruimte.

Momenteel worden er nog onderzoeken gedaan en stappen gezet die bepalend kunnen zijn om de transformatie van Schieoevers Noord definitiever te kunnen maken. Na de ter inzage legging wordt bepaald of de tekst meer ruimte kan bieden voor transformatie of dat de tekst hetzelfde blijft.

De ontwikkeling van Schieoevers Noord raakt ook andere provinciale belangen zoals de vaarweg. Deze worden niet in de VRM geregeld en zullen separaat besproken/ geregeld moeten worden.

Gelet op het voorgaande wordt in paragraaf 2.2.2 van het Programma ruimte de volgende tekst opgenomen:

“Schieoevers Noord - gemeente Delft

Bedrijventerrein Schieoevers Noord is een bedrijventerrein dat benut kan worden voor bedrijven in een hogere milieucategorie en waar enkele watergebonden bedrijven gevestigd zijn. Schieoevers Noord heeft echter grote potentie te transformeren naar gemengd stedelijk gebied waar gewoond en gewerkt kan worden. Schieoevers Noord voorziet dan in de ruimtebehoefte van bedrijven die ontstaan zijn op de campus Delft. Het gebied ligt centraal in Delft, tussen de treinstation Delft en Delft-Zuid en de historische binnenstad. Ook de TU Delft Campus en Technopolis grenzen aan Schieoevers. Het gebied is via de Kruithuisweg (N470) verbonden met de A4 en A13.

Er is een onderzoek verricht naar de behoefte van HMC- en watergebonden bedrijven in Delft en de regio. Om transformatie mogelijk te maken wordt er gekeken naar alternatieve locaties voor milieuhinderlijke en watergebonden bedrijvigheid. Gedacht wordt aan (vrij te maken) locaties op Schieoevers Zuid of elders in de regio. Indien bedrijven niet of niet volledig verplaatst kunnen worden dan zal de gemeente samen met de bedrijven en provincie kijken welke mogelijkheden voor transformatie van Schieoevers Noord er zijn. Hierbij gelden de provinciale doelen om voldoende ruimte voor bedrijven met een milieucategorie 4 en hoger en watergebonden bedrijven te houden en woningbouw mogelijk te maken.

Stappen zoals regionale afstemming bij de behoefte en verplaatsing van de bedrijven zijn belangrijke beslissingen die nog genomen moeten worden.”

Wijziging VRM

Dit leidt tot wijziging van het programma. De visie en de verordening worden niet gewijzigd.

In het Programma ruimte wordt in paragraaf 2.2.2 (transformeren, herstructureren en verdichten), onder het kopje “belangrijke transformatiegebieden”, een tekst over Schieoever Noord opgenomen.

3.9.4 Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder (Stompwijk, Leidschendam-Voorburg)

De Meeslouwerpolder is een glastuinbouwgebied bij Stompwijk in de gemeente Leidschendam-Voorburg.. Onderzoek van Decisio (2014) wijst uit dat de glastuinbouw in Stompwijk zich anders zal ontwikkelen dan voorzien. De voorgestane ontwikkeling naar een volledig glastuinbouwgebied van 50 ha is niet meer volledig realistisch. Alleen menging van glastuinbouw met andere functies heeft toekomstperspectief. Ondernemers hebben de afgelopen jaren slechts beperkt kunnen investeren in hun tuinbouwbedrijven. Sommige kassen zijn verouderd en staan deels leeg. Er waren afgelopen jaren vooral geïnteresseerden

voor tijdelijk gebruik in de verouderde kassen. Enkele ondernemers hebben aangegeven hun bedrijfsvoering te willen beëindigen. Maar er zijn ook ondernemers - vooral in het midden van het glastuinbouwgebied - die willen blijven.

De gemeente Leidschendam-Voorburg wil samen met ondernemers en eigenaren komen tot een compacte, economisch vitale en aantrekkelijke Meeslouwerpolder in Stompwijk. Door ruimte te bieden aan andere functies naast glastuinbouw kan er in het gebied weer waarde ontstaan vanuit ondernemerschap.

Met een sanering van glastuinbouw in het gebied tussen de Kniplaan en Tuinbouwweg kunnen in eerste instantie de meest verouderde kassen en opstallen verdwijnen en verbetert de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk. Door het mogelijk maken van transformatie kunnen de karakteristieke verkavelingspatronen en landschappelijke structuren van de waterrijke veenpolders in ere worden hersteld. Indien een ondernemer met glastuinbouw in dit gebied toch wil blijven zitten kan dat. Uitbreiding van glas op gronden waar nu geen glas zit is niet meer mogelijk, maar naastgelegen kassen met elkaar verbinden om zo een meer aaneengesloten kas te krijgen behoort wel tot de mogelijkheden. Aan de noordoostkant van de Huyssitterweg is uitbreiding van bestaande bedrijven mogelijk en hervestiging van bedrijven elders uit het buitengebied. Uitgangspunt hierbij is dat de ruimtelijke kwaliteit op de plek van zowel de nieuwe als de te saneren locatie fors verbetert.

Concreet betekent dit voor de VRM dat de aanduiding 'glastuinbouwgebied' in de Meeslouwerpolder deels verdwijnt. De aanduiding 'buitengebied met beschermingscategorie 2' die ook van toepassing is op de Meeslouwerpolder, blijft gehandhaafd. De ruimtelijke kwaliteit in dit gebied staat voorop. Dit betekent dat kassen vervangen kunnen worden voor een woning en (aan de Huyssitterweg) een bedrijf hervestigd of uitgebreid kan worden, mits de ruimtelijke kwaliteit significant verbeterd wordt. In het overige gebied blijft glastuinbouw gehandhaafd. Dit betekent dat een glastuinbouwbedrijf kan uitbreiden op gronden die nu nog geen kas hebben.

Wijziging VRM

Dit leidt tot aanpassing van het programma en de verordening. De visie wordt niet aangepast.

In het Programma ruimte wordt kaart 8 (greenports) aangepast.

In de Verordening ruimte wordt kaart 3 (teeltgebieden) aangepast.

3.9.5 Glastuinbouwgebied Pijnacker-Nootdorp

Gedeputeerde Staten hebben een ontheffing verleend voor transformatie van een stukje glastuinbouwgebied aan de Noordeindseweg. Het gebied grenst aan het bestaand stads- en dorpsgebied van de kern Delfgauw. Het gaat om een nu al gemengd gebied met woningen, bedrijven en nog één kas. De gemeente wil hier 40 woningen bouwen als afronding van de kern. Gedeputeerde Staten hebben de ontheffing verleend vanwege het belang van de woningbouw en omdat de greenportfunctie van het glastuinbouwgebied nauwelijks wordt aangetast door deze ontwikkeling.

De begrenzing van het glastuinbouwgebied op de kaarten van de VRM zal in overeenstemming worden gebracht met de verleende ontheffing.

Wijziging VRM

Dit leidt tot wijziging van het programma en de verordening. De visie wordt niet gewijzigd.

In het Programma ruimte wordt kaart 8 (greenports) aangepast.

In de Verordening ruimte wordt kaart 3 (teeltgebieden) aangepast.

3.9.6 Glastuinbouwgebied Rooversbroekpolder (Lisse)

De Rooversbroekpolder is een glastuinbouwgebied en ligt in de gemeente Lisse. De polder heeft voor het noordelijke gedeelte op kaart 3 ('teeltgebieden') van de Verordening ruimte de aanduiding 'glastuinbouwgebied'. Daardoor is artikel 2.1.5 van de Verordening ruimte van toepassing. Deze regeling bedoelt, ten behoeve van de ontwikkelingsmogelijkheden van het concentratiegebied, vrijwel alleen de vestiging van glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven mogelijk te maken.

Al gedurende langere tijd komt de (glas)tuinbouwontwikkeling in deze polder niet goed van de grond. De huidige regelingen zorgen er voor dat aan andere ontwikkelingen in de polder vrijwel niet kan worden meegewerkt. De samenwerkende gemeenten in de Duin- en Bollenstreek hebben bij de herziening van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2009 een evaluatie laten uitvoeren met onder andere de vraag of de Rooversbroekpolder nog een rol heeft te vervullen als (exclusief) glastuinbouwconcentratiegebied, naast het concentratiegebied Trappenberg-Kloosterschuur in de gemeenten Katwijk en Teylingen. De evaluatie heeft opgeleverd dat de Rooversbroekpolder weliswaar nog wel een functie voor de vestiging of uitbreiding van glastuinbouwbedrijven zou moeten behouden, maar dat daarnaast ook de realisering van andere functies in het gebied mogelijk zou moeten worden gemaakt, omdat het concentratiegebied Trappenberg-Kloosterschuur voldoende ruimte biedt als eerste (exclusieve) opvanglocatie voor herstructurering van glastuinbouw. Dit standpunt is in de procedure van de totstandkoming van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016 uitgebreid besproken met gemeenten, de glastuinbouwsector en de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij en uiteindelijk bestuurlijk in de vastgestelde ISG 2016 opgenomen.

De gemeente Lisse heeft de provincie verzocht de Verordening ruimte aan te passen, om ook in het provinciale beleid de gewenste mogelijkheid voor de vestiging van andere functies in de Rooversbroekpolder(noord) mogelijk te maken. Mede gelet op de gezamenlijke conclusie van gemeenten en sector, kan aan het verzoek van de gemeente Lisse worden meegewerkt. Op die manier komt het regionale en provinciale beleid voor dit gebied weer op één lijn.

De aanduiding van de Rooversbroekpolder zal daarom gewijzigd worden van glastuinbouwgebied naar maatwerkgebied. Naast glastuinbouw zijn dan ook andere ontwikkelingen mogelijk. Nieuwvestiging en uitbreiding van glastuinbouwbedrijven blijft mogelijk. Voor wat betreft de aanduiding op de kaart en de bijbehorende regeling in de verordening wordt aansluiting gezocht bij de al bestaande aanduiding en regeling voor de maatwerkgebieden in de greenport Aalsmeer. De aanduiding 'maatwerkgebied greenport Aalsmeer' wordt daarom verbreed tot 'maatwerkgebied glastuinbouw'.

In het Programma ruimte (paragraaf 2.4.2, onder het kopje 'glas buiten de greenports', wordt de volgende tekst over de Rooversbroekpolder opgenomen:

“Maatwerkgebied Rooversbroekpolder (gemeente Lisse)

De Rooversbroekpolder(noord) is een glastuinbouwgebied in de gemeente Lisse. Het gebied is in de Verordening ruimte aangeduid als ‘maatwerkgebied glastuinbouw’. De polder heeft behoudt enerzijds een functie voor de vestiging of uitbreiding van glastuinbouwbedrijven, maar anderzijds is ook de realisering van andere functies mogelijk. Het concentratiegebied Trappenberg-Kloosterschuur biedt voldoende ruimte biedt als eerste (exclusieve) opvanglocatie voor herstructurering van glastuinbouw. De Rooversbroekpolder hoeft die functie dus niet meer te vervullen. Dit standpunt is in de vastgestelde ISG 2016 opgenomen.

Andere maatwerkgebieden glastuinbouw zijn gelegen binnen de Greenport Aalsmeer.”

Wijziging VRM

Dit leidt tot wijziging van het programma en de verordening. De visie wordt niet aangepast.

In het Programma ruimte wordt in paragraaf 2.4.2, onder het kopje “Greenport Aalsmeer” de term ‘maatwerkgebied Greenport Aalsmeer’ vervangen door ‘maatwerkgebied glastuinbouw’. Onder het kopje “glas buiten de greenports” wordt een tekst opgenomen over het maatwerkgebied Rooversbroekpolder.

In de Verordening ruimte wordt in artikel 2.1.5, zevende lid, alsmede in het opschrift van het zevende lid, de term ‘maatwerkgebieden greenport Aalsmeer’ vervangen door ‘maatwerkgebied glastuinbouw’. Op kaart 3 (‘teelgebieden’) van de Verordening ruimte wordt de legendaeenheid ‘maatwerkgebied greenport Aalsmeer’ gewijzigd in ‘maatwerkgebied glastuinbouw’.

De aanduiding van de Rooversbroekpolder wordt gewijzigd van ‘glastuinbouwgebied’ in ‘maatwerkgebied glastuinbouw’.

3.9.7 Glastuinbouwgebied De Baan en Sotaweg (Kaag en Braassem)

Het glastuinbouwgebied De Baan en Sotaweg in de gemeente Kaag en Braassem wordt aan de noordkant begrensd door de Googermolenweg met ten noorden daarvan de Ringvaart. De weg en de groenstrook tot aan de Ringvaart zullen echter in praktische zin nooit voor glastuinbouw kunnen worden gebruikt. Daarom wordt de begrenzing van het glastuinbouwgebied gecorrigeerd en gelegd op de zuidkant van de Googermolenweg.

Wijziging VRM

Dit leidt tot wijziging van het programma en de verordening. De visie wordt niet gewijzigd.

In het Programma ruimte wordt kaart 8 (greenports) aangepast.

In de Verordening ruimte wordt kaart 3 (teeltgebieden) aangepast.

3.9.8 Reservering Ridderkerklijn

De Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) heeft bij brief van 7 juni 2017 een verzoek ingediend om de ruimtelijke reservering in het Programma ruimte voor de Trampluslijn in Ridderkerk, de zogenaamde Ridderkerklijn, op te heffen.

De ruimtelijke reservering is in 2011, op verzoek van de toenmalige Stadsregio Rotterdam, opgenomen in het provinciaal beleid. Uit onderzoek uit januari 2017 van Goudappel Coffeng is gebleken dat de beoogde verlengde tramlijn vandaag de dag minder effectief zal zijn dan waar destijds van uit werd gegaan. Bovendien zijn er volgens de MRDH mogelijkheden om het busvervoer in Ridderkerk aanzienlijk te verbeteren. Inmiddels is een traject ingezet om te komen tot een hoogwaardige busnetstructuur. Opheffing van de ruimtelijke reservering is volgens de MRDH tevens wenselijk opdat de gemeente Ridderkerk vol kan inzetten op de revitalisering van het centrumgebied.

Beoordeling

De provincie wil de ruimtelijke reservering op dit moment niet laten vervallen. Het zou vrijwel onmogelijk zijn de reservering opnieuw in te stellen nadat hij eenmaal is vervallen. Daarom hecht de provincie aan een zorgvuldige afweging. Het tot nu toe gehouden onderzoek van Goudappel Coffeng geeft voor de provincie niet voldoende onderbouwing om de ruimtelijke reservering te laten vervallen. Volgens het onderzoek is naast een tramverbinding het bijvoorbeeld ook mogelijk om de ruimtelijke reservering voor een busverbinding te benutten. In het onderzoek naar de hoogwaardige busnetstructuur kan daarom ook de ruimtelijke reservering worden betrokken. Verder lopen op dit moment nog diverse trajecten, waardoor het op dit moment nog niet duidelijk is hoe het openbaar vervoer in de omgeving Rotterdam – Ridderkerk – Drechtsteden eruit zal zien en wat gewenste ontwikkelingen zullen zijn. Zo is een visie op het openbaar vervoer in Rotterdam in ontwikkeling en loopt de aanbesteding van het openbaar vervoer in de concessie Drechtsteden Alblasserwaard Vijfheerenlanden (DAV).

Wijziging VRM

Dit leidt niet tot wijziging van de visie, het programma of de verordening.

3.9.9 Kantorenbeleid

Voor kantorenbeleid wordt ter voorbereiding op de uitvraag voor de actualisering van de regionale kantorenvisies en met het oog op slim ruimtegebruik een paar kleine wijzigingen doorgevoerd in beleid en regels.

Actualisering regionale kantorenvisies

Op dit moment wordt een actualisering van de behoefteeraming kantoren uitgevoerd. Deze behoefteeraming vormt input voor een op te stellen Discussienota Kantoren als basis voor eventuele aanpassingen in het kantorenbeleid en kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor de actualisering van de regionale kantorenvisies (looptijd tot 1 juli 2019).

In het Programma ruimte staan de (kwantitatieve) kaders voor de huidige, door Gedeputeerde Staten aanvaardde, regionale kantorenvisies. Er wordt een passage toegevoegd die ruimte maakt om voor de uitvraag voor actualisering van de regionale kantorenvisies de kwantitatieve en kwalitatieve kaders aan te passen op basis van een nog door Gedeputeerde Staten vast te stellen en door Provinciale Staten te bespreken Discussienota Kantoren.

Slim Ruimtegebruik

In de praktijk blijkt soms dat een aanpassing van een bestemmingsplan dat opgenomen is in een huidige regionale kantorenvisie bij een geringe aanpassing niet meer past binnen de strikte omschrijving van de uitzonderingsregel in artikel 2.1.2, tweede lid, onder a. Deze uitzonderingsregel maakt kantoren mogelijk buiten de aangewezen kantorenlocaties, mits het gaat om 'het opnieuw bestemmen van een vigerende

kantoorbestemming voor zover passend in een actuele regionale visie die is aanvaard door Gedeputeerde Staten'.

Met name de passage 'vigerende bestemming' laat geen ruimte voor enige aanpassing terwijl de aanpassing geen gevolgen heeft voor de locatie en de omvang zoals die zijn opgenomen in de regionale kantorenvisie. Om hiervoor iets meer ruimte te bieden is de huidige omschrijving in de verordening aangepast.

Een andere uitzondering in art. 2.1.2, tweede lid, onder b maakt kleinschalige kantoren mogelijk buiten de aangewezen kantorenlocaties. Daar zien we dat door gemeenten soms de ruimte wordt gezocht om grote metrages kantoren op te nemen onder de noemer van meerdere kleine kantoren. In de toelichting is nu een passage opgenomen die wat meer invulling geeft aan het idee achter de mogelijkheid van kleine kantoren. Dit artikel is niet bedoeld om grootschalige kantoorgebouwen mogelijk te maken die concurreren met locaties uit het provinciaal kantorenbeleid.

Tenslotte is de tekst in Programma ruime over het landelijk kantorenconvenant geactualiseerd. Hoewel het convenant verlopen is en niet verlengd wordt, blijven wij de oorspronkelijke doelstellingen van het convenant onderschrijven.

Wijziging VRM

Dit leidt tot wijziging van het programma en de verordening. De visie wordt niet aangepast.

In het Programma ruimte wordt paragraaf 2.3.3 (kantoren bundelen op centrale locaties met HOV) aangepast.

In de Verordening ruimte wordt artikel 2.1.2. aangepast. In de artikelsgewijze toelichting wordt de tekst bij artikel 2.1.2 aangepast.

3.9.10 Sciencepark EUR Hoboken (Rotterdam)

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor het Sciencepark Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR) Hoboken is een iets andere begrenzing van het sciencepark gehanteerd dan is aangegeven in de Verordening ruimte. Tegen deze aanpassing is vanuit provinciaal oogpunt geen bezwaar. Gedeputeerde Staten hebben hierover ook geen zienswijze ingediend in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Wijziging VRM

Dit leidt tot wijziging van de verordening. Het programma en de visie worden niet aangepast.

In de Verordening ruimte wordt op kaart 1 (kantoren) de begrenzing van het Sciencepark EUR Hoboken aangepast.

3.9.11 Kaartaanpassingen Warmond (Teylingen)

Een bestaande jachthaven en een bestaande camping zijn in Warmond (gemeente Teylingen) zijn in de Verordening ruimte nog aangeduid als 'beschermd grasland (in de Bollenstreek)'. Het gaat om Jachthaven van der Geest aan de Wasbeeklaan 31 en om camping De Hof van Eeden aan de Hellegatspolder 2 te

Warmond. Gezien de feitelijke situatie zijn deze aanduidingen niet meer juist. De aanduiding 'beschermd grasland in de bollenstreek' wordt voor deze locaties daarom geschrapt.

Wijziging VRM

Dit leidt tot aanpassing van het programma en de verordening. De visie wordt niet aangepast.

Op kaart 8 ('greenports') van het Programma ruimte wordt de aanduiding 'beschermd grasland (in de Bollenstreek)' geschrapt voor wat betreft de locaties van de jachthaven en de camping.

Op kaart 7 ('beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit') van de Verordening ruimte wordt de aanduiding 'beschermd grasland (in de Bollenstreek)' geschrapt voor wat betreft de locaties van de jachthaven en de camping.

3.9.12 Huisvesting arbeidsmigranten

De huisvesting van arbeidsmigranten beschouwt de provincie als een normale stedelijke functie, waarop de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Uitgangspunt is daarom dat deze behoefte binnen bestaand stads- en dorpsgebied wordt geaccommodeerd. Toch kunnen er in specifieke situaties goede redenen zijn om toch te kiezen voor huisvesting buiten bestaand stads- en dorpsgebied. In de praktijk krijgt de provincie hier veel vragen over. Daarom wordt de tekst die hierover is opgenomen in het Programma ruimte verduidelijkt.

Uitgangspunt blijft dat huisvesting van arbeidsmigranten een normale stedelijke functie is, ongeacht of het gaat om huisvesting voor langere tijd (in een reguliere woning) of om huisvesting voor kortere tijd (in de vorm van logies). Logiesplekken worden niet gerekend tot de woningvoorraad. Het is wel wenselijk in de regionale woonvisies aandacht te besteden aan de behoefte een logiesplekken.

Bij tijdelijke piekbehoefte kan tijdelijke huisvesting worden gerealiseerd bij het bedrijf dat de arbeidskrachten gedurende deze piekperiode nodig heeft. Huisvesting buiten bestaand stads- en dorpsgebied is ook mogelijk als het gaat om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of andere leegstaande gebouwen.

Wijziging VRM

Dit leidt tot wijziging van het programma. De visie en de verordening worden niet gewijzigd.

In het Programma ruimte wordt in paragraaf 2.2.3, onder het kopje "huisvesting voor arbeidsmigranten" de bestaande tekst geheel vervangen door een nieuwe tekst.

3.9.13 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in 2010 voor het eerst exact begrensd in de ruimtelijke verordening. Werkende weg zijn er onnauwkeurigheden aan het licht gekomen. Deze zijn bij de actualiseringsrondes van de verordening gecorrigeerd. Sinds de laatste actualisering (2016) zijn er opnieuw kleine en grotere onnauwkeurigheden aan het licht gekomen.

Een grotere correctie betreft een herbegrenzing en uitbreiding van het NNN in polder Schieveen, naar aanleiding van aangepast beleid van de gemeente Rotterdam én naar aanleiding van het tracébesluit over de verbindingsweg A13-A16.

Een andere grote maar slechts kaarttechnische correctie betreft het vervallen van de aanduiding van ecologische verbinding in de Zwethzone bij Delft, omdat daar een onnodige dubbelaanduiding was met (bestaand) recreatiegebied. Dergelijke dubbelaanduidingen uit de voormalige streekplannen zijn eerder al zo veel mogelijk opgeheven.

Een ecologische verbinding op Voorne waar de gemeente aan werkt is toegevoegd.

Bij de vorige herziening is het zogenoemde Blok De Wit in de Zuiderdieppolders nabij Stellendam aan het NNN toegevoegd. De realisatie van die extra nieuwe natuur betrof een 'dubbelbesluit' waarbij ook windturbines zouden worden geplaatst. De aanduiding als NNN schept nu onduidelijkheid in de procedure. Daarom wordt het concrete zoekgebied voor de windturbines binnen het Blok De Wit nu buiten de NNN-begrenzing gebracht.

De thans voorgestelde aanpassingen in de Krimpenerwaard betreffen nog niet het aangekondigde 'in- en uitdeuken'. Het zijn nu alleen technische correcties aan de rand van de NNN-begrenzing, vanwege het nader inzoomen naar het schaalniveau van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om het ontgrenzen van stukjes woon- en bedrijfsbestemmingen, erf en tuin. Het areaal dat ontgrensd wordt draagt niet bij aan de realisatie van de NNN-doelstelling. In totaal gaat het hier om ongeveer 8 hectare netto, inclusief de toevoegingen in het 'Veenweidepark Gouda'. Eind 2017 zal de Stuurgroep Veenweiden Krimpenerwaard op basis van het gebiedsproces een voorstel doen voor de definitieve NNN-begrenzing voor de Krimpenerwaard. Daarover vindt separaat besluitvorming plaats.

De toelichting van de verordening wordt op een paar kleine punten aangepast. Het gaat met name om de inhoudelijke eisen en procesvereisten voor een compensatieplan.

Wijziging VRM

Dit leidt tot aanpassing van de visie, het programma en de verordening.

In de Visie ruimte en mobiliteit wordt kaart 7 (compensatie natuur, recreatie en landschap) aangepast. Dit werkt door op kaart 6 (beschermingscategorieën en verblijfsrecreatiegebied).

In het Programma ruimte wordt kaart 11 (biodiversiteit) aangepast.

In de Verordening ruimte wordt kaart 8 (Natuurnetwerk Nederland) aangepast. Dit werkt door op kaart 7 (beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit). In de artikelsgewijze toelichting wordt de tekst bij artikel 2.3.2 (Natuurnetwerk Nederland) gewijzigd.

3.9.14 Veiligheidszonerings oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas

Het Beleidskader gedifferentieerde veiligheidszonerings oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas is in januari 2003 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze regeling is later opgenomen in de Verordening ruimte..

De regeling is van toepassing in het gebied tussen Hoek van Holland en de splitsing Nieuwe Maas en Hollandsche IJssel. Voor dit gebied geldt een bebouwingsvrije zone van 25 meter vanaf de kade en een zone tussen 25 en 40 meter waarin bebouwing alleen is toegestaan nadat een nadere afweging is gemaakt (artikel 2.1.10 van de verordening).

Onduidelijk bleek of deze regeling ook van toepassing is in situaties waarin er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht, maar binnen bestaande bebouwing functiewijziging plaatsvindt. Gelet op het doel van dit artikel, veiligheid bieden aan grote groepen in geval van een plasbrand, is het belangrijk dat deze zonering ook wordt toegepast als in bestaande bebouwing nieuwe functies zonder meer kunnen worden toegelaten. De regeling wordt op dit punt daarom verduidelijkt.

Wijziging VRM

Dit leidt tot aanpassing van de verordening. De visie en het programma worden niet aangepast.

In de Verordening ruimte wordt artikel 2.1.10 (Veiligheidszonering oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas) aangepast, evenals de artikelsgewijze toelichting bij artikel 2.1.10.