

# Antwoord

## van Gedeputeerde Staten op vragen van

K. Bouchtaoui (VVD) en G.A. van de Breevaart (CU&SGP)  
(d.d. 9 november 2020)

Nummer  
3691

Onderwerp  
3ha kaart uitwerken

Aan de leden van Provinciale Staten

### *Toelichting vragensteller*

*In ons coalitieakkoord "Elke dag beter. Zuid - Holland." is de ambitie beschreven de woningbouw te versnellen, zodat al onze inwoners een passende en betaalbare woning kunnen vinden. De maatschappelijke urgentie met betrekking tot wonen in onze provincie is onverminderd sterk. Ondanks de inspanningen van onze provincie en diverse partijen blijven de wachtlijsten voor sociale huurwoningen groeien, neemt de druk op het middensegment toe en blijft realisatie van nieuwe woningen achter. Vooral jongeren en mensen met een middeninkomen hebben de grootst mogelijke moeite een woning te vinden en daarmee toe te treden tot de woningmarkt. De VVD-fractie heeft aangegeven te constateren dat er een groeiend tekort aan geschikte woningen voor senioren is. Deze groep kan hierdoor niet kunnen doorstromen en houdt daarmee (grotere) woningen bezet die meer geschikt zijn voor andere groepen.*

*Op 29 oktober heeft de Tweede Kamer vaste commissie Binnenlandse Zaken een hoorzitting over binnenstedelijk en buitenstedelijk bouwen georganiseerd. Bouwend Nederland - in een coalitie met Neprom, NVB, NVM, Aedes en VEH – heeft bij deze commissie gepleit om niet alleen te kijken naar ontwikkeling binnen bebouwd gebied maar ook buitenstedelijk. In Zuid-Holland is de inzet om zoveel mogelijk bouwlocaties binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren. Uit onderzoek komt naar voren dat er te weinig plek is om alle benodigde woningen binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren.<sup>1</sup> Deze constatering komt bovendien ook naar voren bij diverse gemeenten die tegen de mogelijkheden van bouwen binnen bestaand bebouwd gebied lopen.*

*In de Begroting 2021 geeft GS aan voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de vitaliteit van de leefomgeving maatregelen en instrumenten in te zetten. De maatregel 3ha kaart uitwerken is er een van. De 3ha kaart is een overzicht met woningbouwlocaties bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied.*

---

<sup>1</sup> Brink (2017), *De reële transformatiepotentie in bestaand bebouwd gebied*

1. *Hoe en met welk doel gaat u de 3ha kaart uitwerken?*

Antwoord

Op de 3 ha kaart zijn stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 ha globaal en indicatief aangeduid. Vanuit provinciaal oogpunt kan het wenselijk zijn om over meer aspecten een standpunt in te nemen, bijvoorbeeld over het aantal woningen, het type woningen en de bebouwingsdichtheid. Dat is niet nieuw, ook in de huidige situatie worden hierover soms afspraken gemaakt met gemeenten. Vergelijkbare afspraken zijn thans opgenomen in het ontwerp Omgevingsprogramma, onder het kopje 'bestuurlijke afspraken over woningbouw'. Deze afspraken zijn afkomstig uit het nog geldende Programma ruimte.

Om meerdere redenen kan het wenselijk zijn nadere aanwijzingen te geven over locaties op de 3 ha kaart, bijvoorbeeld met het oog op planoptimalisatie en met het oog op zuinig ruimtegebruik. Dit soort aanwijzingen passen qua karakter en detailniveau meer bij het Omgevingsprogramma dan bij de Omgevingsvisie. De laatste bevat vooral de hoofdlijnen van het omgevingsbeleid. Het programma kan een uitwerking bevatten van (onderdelen) van het omgevingsbeleid en maatregelen om het omgevingsbeleid te realiseren.

2. *Bent u ook van mening dat het zinvol is om samen met PS een kaderstellend gesprek te voeren naar aanleiding van verduidelijking vraag 1 en het doel van het instrument 3ha kaart?*

Antwoord

Een gesprek over het doel van de 3 ha kaart en de wenselijkheid van uitwerking hiervan is inderdaad zinvol. Mede ook met het oog op de verdeling van bevoegdheden in het kader van de Omgevingswet. De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vallen onder de bevoegdheid van PS. Het Omgevingsprogramma valt straks onder de bevoegdheid van GS. In de wet ligt niet vast waar de knip ligt tussen visie en programma. Dit is dus vooral een politieke keuze.

Onder de huidige wetgeving is de 3 ha kaart opgenomen in het Programma ruimte, dat door Provinciale Staten wordt vastgesteld. Het Programma ruimte komt te vervallen en wordt vervangen door het Omgevingsprogramma, dat wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten. In verband hiermee verschuift de 3 ha kaart van het Programma ruimte naar de Omgevingsverordening, zodat deze blijft vallen onder de bevoegdheid van Provinciale Staten. Het Omgevingsprogramma kan nog wel een uitwerking van de 3 ha kaart bevatten, met nadere aanwijzingen van Gedeputeerde Staten.

In het kader van het ontwerp van de nieuwe Omgevingsvisie, het nieuwe Omgevingsprogramma en de wijziging van de Omgevingsverordening is deze verdeling al opgenomen en is dus geanticipeerd op de bevoegdheidsverdeling onder de nieuwe Omgevingswet. De 3 ha kaart is verschoven van het Programma ruimte naar de Omgevingsverordening. Tevens is in de Omgevingsverordening bepaald dat Gedeputeerde Staten in het Omgevingsprogramma nadere aanwijzingen kunnen geven over de locaties op de 3 hectare kaart. Het kaderstellend gesprek kan ons inziens goed plaatsvinden in het kader van de procedure voor genoemd ontwerp.

3. *Heeft u ook de behoefte aan een inventarisatie van de 3ha kaart waarin duidelijk wordt welke woningbouwlocaties daadwerkelijk ontwikkeld (kunnen of gaan) worden aangezien de 130% plancapaciteit niet overal wordt benut?*

Antwoord

Wij zijn in een continu gesprek met de gemeenten over hun ontwikkellocaties, dus ook over de locaties die zijn opgenomen op de 3 ha. kaart. In de voorgestelde aanpassing van de verordening ruimte voor de 3 ha. kaart is opgenomen dat er na een periode van 5 jaar een tussentijdse evaluatie wenselijk is van de locaties op de 3 ha. kaart. Als er op dat moment geen zicht is op realisatie moet worden bezien of de locatie nog wel nodig is, zodat er eventueel ruimte ontstaat voor een andere locatie. In de gesprekken die wij voeren met de gemeenten dringen wij aan op het zo spoedig mogelijk omzetten van de plannen met een zachte plancapaciteit naar harde plancapaciteit. De Zuid-Hollandse gemeenten zijn hier hard aan bezig, mede gezien de urgentie. Ook de Vliegende Brigade kan hierop door gemeenten worden ingezet. In bijlage I vindt u een kaart en een overzicht van de 3 ha kaart locaties, zoals die zijn opgenomen in het ontwerp Omgevingsprogramma.

4. *Ruim opgezette groene en gemengde woonwijken kunnen een verbinding vormen tussen het groen buiten de stad en de bestaande woongebieden. Bij het uitwerken van de 3ha kaart zou een verkenning van natuur inclusief bouwen daarom waardevol zijn. Hoe ziet u dit?*

Antwoord

Toekomstbestendig bouwen, waaronder natuurinclusief bouwen, heeft altijd de voorkeur. Dit geldt zowel voor woningbouwlocaties binnen als buiten de bebouwde kom. Die wens zegt echter nog niets over dichtheden, ook bij grote dichtheden is het mogelijk om natuur inclusief te bouwen. Wanneer nieuwe wijken aan de rand van de stad worden gerealiseerd kan die wijk weliswaar als verbinding dienen, maar de fysieke afstand tussen de bestaande bebouwing en het groen buiten de stad neemt wel toe.

5. *Bent u ook van mening dat, redenerend vanuit de grote opgave (zowel qua hoeveelheid als qua snelheid) die er ligt, het nu tijd is om te verkennen wat wel mogelijk is op het gebied van (natuurinclusief/klimaatadaptief) buitenstedelijk bouwen om tot maatwerk oplossingen te komen in onze provincie?*

Antwoord

In het coalitieakkoord "Elke dag beter. Zuid-Holland. Coalitieakkoord 2019-2023 is het volgende opgenomen: "We kiezen primair voor bouwen in bestaand bebouwd gebied". Bij zowel ontwikkelingen binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) als buiten BSD zoals in Valkenburg en Zuidplaspolder, wordt bij de ontwikkeling van dergelijke gebieden integraal gekeken en natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen maken daar uiteraard onderdeel van uit. De thema's klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen maken onderdeel uit van het ontwerp-omgevingsbeleid dat onlangs met PS is gedeeld. De provincie wil zorgen voor een toekomstbestendig ingericht bebouwd gebied dat zorgt voor een prettige, gezonde en veilige leefomgeving. Dit is ongeacht of dit in de huidige context binnen- of buitenstedelijk is gesitueerd.

De huidige snelheid in het realiseren van de opgave wordt op dit moment niet bepaald door de beschikbare plancapaciteit, die is ruim voldoende, er zou hooguit voor de langere termijn nog extra capaciteit nodig zijn. Zodra de nieuwe regionale woningbouwprogramma's door de regio's zijn ingediend (voor 1 december 2020), nemen wij u graag mee in de laatste stand van zaken.

Buitenstedelijk bouwen is niet per definitie sneller. Nog afgezien van het planproces en de benodigde planprocedures die nodig zijn voordat er daadwerkelijk met bouwen kan worden gestart is ook de bouw zelf niet per definitie sneller; voor buitenstedelijke locaties is op de slappe Zuid-Hollandse bodems voorbelasting en / of heiwerk nodig en dient alle infrastructuur (kabels en leidingen, riolering en wegen) ook nog aangelegd te worden waar die in het stedelijk gebied al aanwezig is. Ook de kosten voor infrastructuur om deze nieuwe locatie te ontsluiten, maar ook de kosten voor groen en water om de leefbaarheid te vergroten, zijn vaak geen onderdeel van het plan en worden vanuit publieke middelen gefinancierd. Als bijlage II vindt u een recent position paper van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), ten behoeve van de hoorzitting met leden van de Tweede Kamer over binnen- en buitenstedelijk bouwen van 29 oktober jl., dat ook ingaat op dit onderwerp.

6. *In hoeverre worden de projecten die nu bij de Provincie bekend zijn (zowel binnen als buiten BSD) alsnog getoetst op natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen en zo ja, wat is de stand van zaken van deze projecten?*

Antwoord

Het provinciale omgevingsbeleid vormt het kader waaraan nieuwe projecten binnen Zuid-Holland worden beoordeeld. Vooruitlopend op ons vernieuwde omgevingsbeleid, vragen we om projecten zo goed mogelijk toekomstbestendig, zoals natuurinclusief en klimaatbestendig in te richten. Daarbij verwijzen we onder meer naar de resultaten vanuit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen in Zuid-Holland, waar 55 partijen (zowel marktpartijen als regionale overheden in Zuid-Holland) partner in zijn.

7. *Gelden dezelfde regels van de ladder van duurzame verstedelijking voor zowel woningen als duurzame opwekinstallaties? Als dat niet zo is, wilt u toelichten wat uw visie hierop is?*

Antwoord

De ladder voor duurzame verstedelijking heeft betrekking op stedelijke ontwikkelingen. Grote windturbines en zonnenvelden worden niet beschouwd als stedelijke ontwikkelingen. Het gaat om ontwikkelingen die naar aard en functie (vrijwel) niet binnenstedelijk zijn te realiseren.

8. *In hoeverre is er in de Quickscan Planoptimalisatie van april 2020 rekening gehouden met o.a natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen en de leefbaarheid in de wijken?*

Antwoord

In de Quickscan Planoptimalisatie is primair gefocust op de woningbouwopgave in combinatie met mobiliteitstransitie. Uit de casus bleek echter dat er ook ruimte voor klimaatadaptatie in plannen ontstaat en een betere leefbaarheid als er minder ruimte aan parkeren en verkeer wordt gewijd.



