



provincie **HOLLAND**
ZUID

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2020-757940496
DOS-2017-0004229
Uw kenmerk

Bijlagen

Aan de gemeenteraad van Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Onderwerp

Aanwijzing ex artikel 4.2, lid 1 Wro inzake het
realiseren van sociale woningen op locatie De
Omloop in Rhoon

Geachte raad,

Bij brief van 24 september 2020 (kenmerk: PZH-2020-752523356) hebben wij op grond van artikel 4.2 van de wet ruimtelijke ordening (Wro) ons voornemen uitgesproken om aan uw raad een proactieve aanwijzing te geven met betrekking tot het realiseren van sociale woningbouw op De Omloop in Rhoon.

Op grond van artikel 4.2 van de Wro zijn wij bevoegd, nadat wij Provinciale Staten van ons voornemen tot het geven van een aanwijzing in kennis hebben gesteld en tevens overleg hebben gevoerd met uw college van Burgemeester en Wethouders, om aan uw raad een aanwijzing te geven om binnen een daarbij te bepalen termijn een bestemmingsplan vast te stellen, in overeenstemming met de daarbij gegeven aanwijzing omtrent de inhoud van dat bestemmingsplan.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

In de volgende alinea's herhalen wij de voorgeschiedenis en onze overwegingen op basis van het provinciale beleid en gaan wij nader in op de tervisielegging van het ontwerpbesluit en de bekendmaking van het besluit tot definitieve vaststelling van de proactieve aanwijzing.

Voorgeschiedenis

In de brief 'Actualisering regionale woonvisie 2017' (kenmerk: PZH-2016-564133412) hebben wij het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam (hierna SvWrR) verzocht om de regionale woonvisie te actualiseren. Het SvWrR heeft op 30 juni 2017 het woningbouwprogramma en de actualisatie van de regionale woonvisie aangeboden (kenmerk: 1594864). Wij hebben gereageerd met de brief 'Actualisering regionale woonvisie en woningbouwprogramma 2017' (kenmerk: PZH-2017-612580817), waarin is opgenomen dat de regionale woonvisie en het woningbouwprogramma worden aanvaard, met uitzondering van plannen voor de periode na 2020. Deze plannen zullen opnieuw worden beoordeeld ter aanvaarding, nadat inzichtelijk en



aannemelijk is geworden dat een passend aanbod is opgenomen voor de doelgroepen van het huurbeleid.

Hierop is binnen het SvWrR gewerkt aan het proces om tot nieuwe woningmarktafspraken te komen. Hierbij zijn ook de woningbouwcorporaties die werkzaam zijn binnen de regio betrokken. Het voornaamste doel hierbij is voldoende sociale woningen in de regio te realiseren en een evenwichtiger spreiding daarvan binnen de regio te bereiken in de periode tot 2030. De gemaakte afspraken zijn in het 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030' (verder: Regioakkoord) verankerd en in januari 2019 aan ons aangeboden.

Op 28 maart hebben wij in de brief 'Beoordeling proces passend aanbod sociale voorraad Rotterdamse regio' (PZH-2019-683863689) onze beoordeling kenbaar gemaakt van het totaal van de aangeboden biedingen uit het Regioakkoord. Wij hebben daarop besloten in te stemmen met het woningbouwprogramma voor alle gemeenten met uitzondering van de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Lansingerland, Westvoorne en een tweetal planlocaties. Daarop hebben wij aangegeven dat wij middels gesprekken verkennen hoe betreffende gemeenten dichter tot het 'Meer Evenwicht-scenario' kunnen komen.

Aan de hand van informele gesprekken met de gemeente Albrandswaard hebben wij geprobeerd uw bod ten aanzien van de sociale woningen vlot te trekken, maar dit heeft niet geleid tot een bod dat dichterbij het 'Meer Evenwicht-scenario' komt. In uw plannen blijft u tot op heden ver verwijderd van de gestelde opgave voor sociale woningbouw volgens het 'Meer Evenwicht-scenario' uit het Regioakkoord.

Overwegingen

In onze brief spraken wij uit om u een proactieve aanwijzing te geven met als doel de uitvoering van provinciaal beleid te bespoedigen met betrekking tot de realisatie van sociale woningbouw. Dit beleid vloeit voort uit het provinciale Omgevingsbeleid en wordt gezamenlijk met u en de regio Rotterdam nader vormgegeven.

De realisatie van voldoende sociale woningen zien wij als een provinciaal belang. In onze Omgevingsvisie hebben wij in de beleidskeuze 'Verstedelijking en wonen' het volgende opgenomen: 'de provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid.'

In de beleidskeuze wordt toegelicht dat er in het bijzonder aandacht is voor een passend aanbod van de woningvoorraad onder de liberalisatiegrens voor de primaire en secundaire doelgroepen van het huurbeleid. Onder passend wordt ook verstaan dat op lokaal niveau wordt bijgedragen aan een evenwichtig gespreide sociale woningvoorraad over de regio.

Aangezien wonen een gemeente-overstijgend thema betreft, worden daarvoor regionale woningbouwprogramma's gemaakt, die invulling geven aan de behoefte. De regionale woonvisies worden gemaakt voor één of meerdere woningmarktgebieden. Hierbij vragen wij te voldoen aan onder andere een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid.

Het Regioakkoord gaat in op de invulling van de sociale woningbouw binnen de regio Rotterdam. Om voldoende sociale woningen in de regio Rotterdam te kunnen realiseren, moeten de doelstellingen uit het akkoord worden behaald.

De opgave van uw gemeente betreft volgens het 'Meer Evenwicht-scenario' zoals dat binnen het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam in het Regioakkoord is vastgesteld, 840 sociale woningen tot 2030, waarvan uw gemeente een bod heeft gedaan van 210 woningen. Dit betekent dat er na realisatie van dit bod nog altijd een groot verschil is tot het Meer Evenwicht Scenario. Wij hebben geen zicht op invulling van de resterende sociale woningbouwopgave in uw gemeente.

Gezien het grote belang van de bouw van sociale woningen, vinden wij het belangrijk dat uw gemeente zich aan de gemaakte afspraken houdt. Locatie De Omloop is de enige substantiële woningbouwlocatie in de gemeente die bij ons op de korte termijn in beeld is. Binnen Albrandswaard is dit een omvangrijke locatie en biedt daarmee de kans om dichter -bij de opgave uit het Meer Evenwicht-scenario zoals in het Regioakkoord is vastgelegd- te komen. In uw huidige voorstel zijn volgens uw opgave 44 woningen in het sociale segment voorzien. Gezien de grootte van deze locatie en omvang van de opgave sociale woningbouw in uw gemeente, en de afspraak tussen gemeenten om zich maximaal in te spannen op het vlak van sociale woningbouw, acht de provincie het reëel dat op de locatie De Omloop minimaal 100 sociale woningen worden gerealiseerd. U wilt in uw gemeente sociaal-maatschappelijk verantwoord bouwen wat naar uw inzicht inhoudt dat het aandeel sociale woningen bij nieuwe woningbouwplannen 1/3^e van het totaal beslaat. Uitgaande van 100 sociale woningen zouden dan op De Omloop circa 300 woningen gebouwd moeten worden. We willen u meegeven dat de provincie deze koppeling niet noodzakelijk acht en primair een versnelde realisatie van sociale woningbouw wil zien.

Tervisielegging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit van 22 september 2020 inzake het voornemen om, overeenkomstig artikel 4.2 van de Wro, aan uw raad een proactieve aanwijzing te geven, om binnen één jaar vanaf de vaststelling van deze proactieve aanwijzing een bestemmingsplan vast te stellen, waarin het realiseren van minimaal 100 sociale woningen mogelijk wordt gemaakt, heeft van 1 oktober 2020 tot en met 11 november 2020 ter inzage gelegen.

Van de mogelijkheid om tegen het ontwerpbesluit van de proactieve aanwijzing zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Provinciale Staten en de Commissie Ruimte, Wonen en Economie (RWE) van Provinciale Staten

Provinciale Staten zijn bij brief van 22 september 2020 in kennis gesteld van het voornemen tot het geven van een proactieve aanwijzing. In de commissievergadering RWE op 30 september 2020 is het voornemen van Gedeputeerde Staten voor kennisgeving aangenomen.

Bestuurlijk overleg als bedoeld in artikel 4.2 Wro

Artikel 4.2. van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat Gedeputeerde Staten niet eerder tot een definitieve aanwijzing kunnen overgaan dan nadat burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard over het voornemen van de proactieve aanwijzing zijn gehoord.

Op 17 september 2020 heeft overleg plaatsgevonden tussen gedeputeerde A. Koning en wethouder R. Schneider van Albrandswaard.

Voorts ontvingen wij naar aanleiding van onze aankondiging van een proactieve aanwijzing een brief van uw college (kenmerk: 212790). Daaruit bleek geen voornemen te bestaan een zienswijze in te dienen en een constructieve opstelling ten aanzien van de opgaven tot het realiseren van sociale woningbouw en de uitplaatsing van sportvelden. Niet alleen waar het gaat om de gevraagde 100 woningen in het sociale segment op de locatie De Omloop, maar ook over de wijze waarop de rest van de sociale woningbouwopgave kan worden belegd. Wij zijn dan ook blij met de positieve reactie van uw college op ons aanbod met betrekking tot de inzet van de Vliegende Brigade en ondersteuning in het kader van het traject "versnellen opgave sociale woningbouw in de Rotterdamse regio". We bieden u graag onze hulp aan en wij waarderen de constructieve opstelling van uw raad en college.

Conclusie

Op grond van de hiervoor weergegeven feiten en omstandigheden achten wij het noodzakelijk om door middel van een proactieve aanwijzing te bewerkstelligen dat uw gemeenteraad vóór 8 december 2021 een bestemmingsplan vaststelt, waarbij aan het provinciaal belang wordt voldaan minimaal 100 woningen in het sociale segment te realiseren binnen het plangebied De Omloop in Rhoon.

Besluit

Gelet op de provinciale ruimtelijke belangen die in het geding zijn, zoals hierboven beschreven, achten wij het noodzakelijk om overeenkomstig artikel 4.2, lid 1 Wro een proactieve aanwijzing te geven. Wij geven u de aanwijzing om voor de locatie De Omloop in Rhoon, zoals weergegeven in besluitvlak op ruimtelijkeplannen.nl dat vindbaar is onder NL.IMRO.9928.DOSx2017x0004229AW-VA01 binnen één jaar vanaf de vaststelling van deze proactieve aanwijzing een bestemmingsplan vast te stellen, waarin het realiseren van minimaal 100 sociale woningen mogelijk wordt gemaakt.

Nadere uitwerking en details

In het bestemmingsplan dat u hiertoe opstelt, kunt u, bij afwezigheid van een gemeentelijke doelgroepenverordening, als grondslag voor de vereiste 100 woningen in de categorie sociaal, naar onze overtuiging hanteren: de Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard houdende regels omtrent woonruimtebemiddeling (Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020).

Op basis van artikel 7.2a van de Wm moet beoordeeld worden of er sprake is van een plan-m.e.r.plicht vanwege de vaststelling van dit bestemmingsplan. Dit kan in dit geval waarschijnlijk worden ondervangen met een Voortoets waarbij een AERIUS-berekening wordt gebruikt.

Uit de Europese M.e.r.-richtlijn (2014/52/EU) en uit het Besluit m.e.r. gelet op activiteit D11.2 volgt dat er sprake is van een beoordelingsplicht en daarmee de verplichting om een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen omdat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Naar verwachting worden de sportvelden verplaatst naar een plek buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Omdat de sportvelden met bijbehorende voorzieningen een groter oppervlak dan drie hectare beslaan moet de ontwikkeling op grond van de Omgevingsverordening worden opgenomen op de "3 ha kaart" in het Programma ruimte. Hiervoor dient een procedure tot wijziging van het Omgevingsbeleid worden doorlopen. Het wijzigen van de 3 ha kaart is een bevoegdheid van Provinciale Staten en dient gelet op de procedure tijdig in gang te worden gezet.

Bekendmaking

Wij zullen dit aanwijzingsbesluit bekend maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.2 van de Wro juncto afdeling 3.4 van de Awb. Het besluit ligt gedurende zes weken ter inzage vanaf donderdag 17 december 2020. Het besluit is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl (IMRO-code NL.IMRO.9928.DOSx2017x0004229AW-VA01).

Wij verzoeken u om dit besluit op het gemeentehuis ter inzage te leggen.

Beroep

Tegen het besluit van de proactieve aanwijzing is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. De beroepstermijn start de dag nadat het besluit door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bekend is gemaakt en bedraagt zes weken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan een belanghebbende, die tijdig zienswijzen bij het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland heeft ingediend, alsmede een belanghebbende, aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht zijn zienswijze bij het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland heeft kunnen indienen, beroep instellen. Aan het instellen van beroep zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Voorlopige voorziening

Indien onverwijld spoed dit noodzakelijk maakt kan naast het instellen van beroep, ook verzocht worden om een voorlopige voorziening. Een dergelijk verzoek moet worden gericht aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Inwerkingtreding besluit

Het vaststellingsbesluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt het vaststellingsbesluit niet in werking voordat op dit verzoek is beslist.

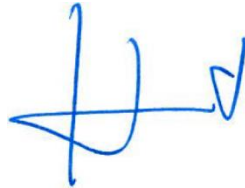
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



drs. H.M.M. Koek

voorzitter,



drs. J. Smit

Afschrift aan:

- College van burgemeester en wethouders gemeente Albrandswaard