

# Herziening Omgevingsbeleid

## Module Ruimte en Wonen

Partiële wijziging Omgevingsvisie, Omgevingsverordening en  
Omgevingsprogramma

**Ontwerp - GS 22 februari 2022**

### Onderwerpen

Verstedelijking

Wonen

Grote buitenstedelijke bouwlocaties (3 hectare-kaart)

Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en transitie landelijk gebied

Wandel- en fietsnetwerken

## Inhoud

Herziening Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen.....	3
<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
A Wijziging Omgevingsvisie.....	5
<b>A1 Verstedelijking</b> .....	<b>5</b>
<b>A2 Wonen</b> .....	<b>12</b>
<b>A3 Vrijkomende agrarische bebouwing en transitie landelijk gebied</b> .....	<b>23</b>
<b>A4 Wandel- en fietsnetwerken</b> .....	<b>26</b>
B Wijziging Omgevingsverordening .....	30
<b>B1 Verstedelijking - functiemenging</b> .....	<b>30</b>
<b>B2 Wonen</b> .....	<b>31</b>
<b>B3 Vrijkomende agrarische bebouwing en transitie landelijk gebied</b> .....	<b>40</b>
<b>B4 Wandel- en fietsnetwerken</b> .....	<b>42</b>
<b>B5 Actualisering 3 hectare-kaart</b> .....	<b>43</b>
<b>B6 Overige aanpassingen van de Omgevingsverordening</b> .....	<b>48</b>
C Wijziging Omgevingsprogramma .....	54
<b>C1 Wonen</b> .....	<b>54</b>
<b>C2 Vrijkomende agrarische bebouwing en transitie landelijk gebied</b> .....	<b>54</b>
Bijlage 1 Wijzigingsbesluit Omgevingsverordening Zuid-Holland (OVZH) .....	58
Bijlage 2a Wijzigingsbesluit Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV).....	64
Bijlage 2b Wijziging toelichting Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV).....	71
Bijlage 3 Kaartwijzigingen Omgevingsverordening.....	83
Bijlage 4 Kaartwijzigingen Omgevingsvisie .....	83

# Herziening Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen

## Inleiding

Het is wenselijk het Omgevingsbeleid actueel, toepasbaar en opgavegericht te houden. Nieuwe ontwikkelingen en nieuwe inzichten kunnen daarom aanleiding geven tot vernieuwing en aanpassing van het Omgevingsbeleid.

In de Lange Termijn Agenda van Provinciale Staten is aangekondigd voor welke onderwerpen (beleidsmodules) heroverweging of aanpassing van het Omgevingsbeleid aan de orde is en op welke termijn.

Deze herziening heeft betrekking op de beleidsmodule Ruimte en Wonen, en omvat een aantal onderwerpen binnen de thema's ruimtelijke ordening, wonen en verstedelijking of met directe raakvlakken daarmee.

De herziening heeft betrekking op de volgende onderwerpen

- Verstedelijking
- Wonen
- Grote buitenstedelijke bouwlocaties (3 hectare-kaart)
- Vrijkomende agrarische gebouwen en transitie landelijk gebied
- Wandel- en fietsnetwerken
- Overige kleine en technische aanpassingen

De wijzigingen zijn in dit document gegroepeerd per instrument van het omgevingsbeleid:

Deel A: Omgevingsvisie,

Deel B: Omgevingsverordening

Deel C: Omgevingsprogramma.

Sommige onderwerpen leiden tot wijziging van meerdere of alle instrumenten. Deze onderwerpen komen daarom meerdere keren terug. Ieder onderwerp is kort toegelicht, waarna is aangegeven tot welke wijzigingen dit leidt in teksten, regels en op kaarten.

De wijzigingen van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening worden vastgesteld door Provinciale Staten. De wijzigingen van het Omgevingsprogramma worden vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

### *Wijziging Omgevingsverordening: OVZH en ZHOV*

Bij de Omgevingsverordening gaat het zowel om wijziging van de nu geldende Omgevingsverordening Zuid-Holland (OVZH), als om wijziging van de straks geldende Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV). De ZHOV geldt straks vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De ZHOV is al wel vastgesteld en moet daarom ook gewijzigd worden.

In bijlage 1 is het wijzigingsbesluit opgenomen van de geldende OVZH. Dit bevat de wijziging van de regels van de OVZH. De wijziging van de toelichting van de OVZH, is telkens bij ieder onderwerp in deel B aangegeven.

De vertaling naar de straks geldende ZHOV is opgenomen in bijlage 2, onderverdeeld in de sub bijlagen 2a en 2b.

In bijlage 2a is het wijzigingsbesluit opgenomen van de ZHOV, dit bevat dus de wijziging van de regels. In bijlage 2b is de wijziging van de toelichting van de ZHOV opgenomen.

In de losse bijlagen 3 en 4 zijn de kaartwijzigingen van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgenomen.

#### *Digitale besluiten*

De wijzigingen worden conform de wettelijke eisen in digitale vorm vastgesteld. In juridische zin gaat het om vier verschillende digitale besluiten:

- wijziging van de Omgevingsvisie,
- wijziging van de Omgevingsverordening Zuid-Holland
- wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening
- wijziging van het Omgevingsprogramma.

Onderhavig document kan gezien worden als een gebundelde papieren versie van de vier genoemde digitale besluiten.

# A Wijziging Omgevingsvisie

## A1 Verstedelijking

### *Aanleiding*

De Verstedelijkingsstrategie is op 22 december 2021 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De Verstedelijkingsstrategie leidt tot enkele aanpassingen van het Omgevingsbeleid. Ook in de Herziening 2021 (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 februari 2022) zijn al enkele aanpassingen opgenomen die samenhangen met de Verstedelijkingsstrategie.

Thans zijn er enkele aanpassingen met betrekking tot de volgende aspecten:

- Toekomstbestendige verstedelijking;
- Meer aandacht voor huisvesting van jongeren en ouderen;
- Primair bouwen binnen bestaande stads- en dorpsgebied (BSD);
- Integraliteitsslag in de tekst.

### *Aanpassing beleid*

Toekomstbestendige verstedelijking is in de tekst verder uitgebreid door bodemdaling en klimaatadaptatie en -mitigatie, vitale dorpen en verstedelijking, functiemenging, economische toplocaties, gezonde verstedelijking, energietransitie, circulair en natuurinclusief bouwen te benoemen. Het is nieuw dat wij ook aandacht geven aan de manier waarop wordt gebouwd in ons omgevingsbeleid. Onder klimaatadaptatie wordt ook rekening houden met het watersysteem genoemd.

Huisvesting voor jongeren en ouderen krijgt ook specifiek aandacht in de visie. Het is van belang dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor jongeren en ouderen, ook specifiek in kleinere kernen. We benoemen hierbij bewust de kleinere kernen, omdat daar relatief weinig wordt gebouwd voor jongeren en ouderen, terwijl wij vaak wel horen dat jongeren er geen (starters)woning kunnen vinden en deze kernen vaak het snelst vergrijzen.

Primair bouwen binnen BSD was al de beleidslijn, met oog op het 3ha-beleid. Zo werd het echter vaak niet gelezen.

Verder is er in de tekst een integraliteitsslag doorgevoerd. Zo wordt er verwezen naar het watersysteem. Verder vragen we om een afweging te maken over functiemenging op locaties die een eenzijdig functiegesecheiden woonprogramma hebben of krijgen waarmee bedrijfsruimte wordt verdrongen. Ook is benadrukt dat de locaties op de 3 hectare-kaart integraal worden afgewogen, dus niet alleen uit noodzaak of behoefte naar wonen. Zo borgen we goede ruimtelijke ordening die toekomstbestendig is.

In de verordening wordt een nieuw artikel toegevoegd over functiemenging. Aan gemeenten wordt gevraagd in het bestemmingsplan/omgevingsplan rekening te houden met de mogelijkheden voor functiemenging.

### Conclusie:

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie wordt de beleidskeuze 'Verstedelijking' aangepast.

In de Omgevingsverordening wordt een nieuw artikel over functiemenging toegevoegd.

De wijziging van de Omgevingsvisie is hieronder weergegeven.

De beleidskeuze 'Verstedelijking' komt als volgt te luiden:

## **Beleidskeuze Verstedelijking**

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw primair binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid; versterk de langzaam vervoersrelaties
- Bouw voldoende betaalbare woningen;
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met bodemdaling en klimaatadaptatie en -mitigatie, vitale dorpen en verstedelijking, functiemenging en meervoudig ruimtegebruik, economische toplocaties, gezonde verstedelijking, energietransitie, circulair en natuurinclusief bouwen;
- Realiseer in samenhang met het stedelijk netwerk robuuste en klimaatadaptieve recreatie- en natuurgebieden.

Als een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' doorlopen. Toepassing is ook van provinciaal belang.

Naast de locaties voor mogelijke uitbreiding (locaties op de 3 hectare-kaart) zijn er veel kansen voor inbreiding en verdichting in de bestaande kernen. Specifiek zijn er kansen op de volgende drie locaties: 1) in naoorlogse wijken, 2) in de nabijheid hoogwaardig openbaar vervoersknooppunten en 3) functiemenging op locaties met detailhandel, kantoren en bedrijven.

Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Het eindoordeel over stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied ligt bij de provincie. Deze worden door de provincie integraal afgewogen en afhankelijk daarvan opgenomen op de 3 hectare-kaart.

### **Aanleiding**

De verstedelijkingsopgave is groot. Tegelijkertijd is ruimte in het dichtbevolkte Zuid-Holland schaars. Binnen de verstedelijking komen meerdere opgaven samen en deze kunnen elkaar versterken. Er zijn keuzes nodig tussen nieuwe stedelijke uitbreidingen en het investeren in bestaande steden en dorpen. Daarbij speelt de wens voor behoud van het landelijk gebied en tegelijkertijd de ontwikkeling van bestaande steden en dorpen en het beter benutten van bestaande infrastructuur en voorzieningen.

Structuurversterking is nodig van het samenhangende stedelijk gebied, waarbij keuzes moeten worden gemaakt voor meer vestigingskwaliteit, nabijheid en diversiteit.

Vraag en aanbod van wonen, werkgelegenheid, bedrijfsruimte en voorzieningen zijn soms niet in overeenstemming met elkaar en onevenredig verdeeld over de regio.

Om de druk op de autowegen te verminderen, is het van belang dat wonen en werken zoveel mogelijk plaatsvindt nabij hoofdwaardig openbaar vervoer (HOV) en juist daar de hoogste dichtheden in de nabijheid van voorzieningen worden gerealiseerd. Meer mensen kunnen dan gebruik maken van het openbaar vervoer. In combinatie met lopen en de fiets, biedt dit optimale keuzevrijheid tussen de modaliteiten lopen, fietsen, openbaar vervoer en auto. Zo blijft Zuid-Holland ook goed bereikbaar per auto.

### **Motivering provinciaal belang**

De provincie streeft naar een compact, samenhangend, divers en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Het gebruik van, en de opgaven binnen, de stedelijke agglomeratie overschrijden de gemeentegrenzen. Ook het Rijk streeft ernaar ontwikkelingen zoveel mogelijk te laten plaatsvinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied en heeft daarom de ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De ladder laat ruimte voor de provinciale regierol in de ruimtelijk ordening. De provincie Zuid-Holland deelt het belang van de toepassing van deze ladder. Het is van belang dat alle betrokken gemeenten dezelfde uitgangspunten hanteren, zodat sprake is van een gelijk speelveld en onderlinge concurrentie geen afbreuk doet aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties op (boven)regionale schaal.

Het provinciaal belang is om voldoende woningen en voorzieningen te bieden voor haar inwoners en in het bijzonder om voldoende sociale en betaalbare woningen binnen de regio te hebben en te realiseren. Daarnaast is de kwaliteit van het landschap van regionaal belang. Daarom gaat de provincie hier zorgvuldig mee om.

### **Toelichting**

De provincie streeft naar het beter benutten en de kwaliteitsverbetering van bestaand stads- en dorpsgebied. Dit is in lijn met de maatschappelijke behoefte en draagt bij aan een zorgvuldig gebruik van de ruimte. De provincie zet in daarom in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en op een hiërarchie van knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Daartoe worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Bouw naar behoefte;
2. Bouw primair binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
3. Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid. versterk de langzaam vervoersrelaties
4. Bouw voldoende betaalbare woningen;
5. Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
6. Bouw toekomstbestendig; houd rekening met bodemdaling, klimaatadaptatie en -mitigatie, vitale dorpen en verstedelijking, functiemenging en meervoudig ruimtegebruik, economische toplocaties, gezonde verstedelijking, energietransitie, circulair en natuurinclusief bouwen;
7. Realiseer in samenhang met het stedelijk netwerk robuuste en klimaatadaptieve recreatie- en natuurgebieden.

Deze uitgangspunten worden hieronder toegelicht.

### **Bouw naar behoefte**

Uitgangspunt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is dat gebouwd wordt naar behoefte. De provincie streeft ernaar dat aanbod en vraag, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin met elkaar in overeenstemming zijn. De provinciale woningbehoefteverkenning brengt in beeld hoeveel woningen nodig zijn en voor welke doelgroepen. Kwantitatief betekent dat er voldoende woningen in de voorraad beschikbaar zijn, om dat te bereiken moeten er netto voldoende woningen toegevoegd worden. Met kwalitatieve behoefte wordt bedoeld dat er voldoende passende woningen zijn voor de verschillende doelgroepen. Regionale afstemming is hierbij nodig. Het is van belang dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor jongeren en ouderen, ook specifiek in kleinere kernen. Vanuit een oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik is het ongewenst nieuwe ontwikkelingen toe te laten als sprake is van overaanbod.

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van bewoners en bedrijven. Binnen de kaders van het provinciaal beleid willen we zoveel mogelijk tegemoet komen aan die wensen.

Voor wonen is het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Zie de beleidskeuze voor wonen.

De markten voor kantoren en detailhandel zijn zeer specifiek waarbij sprake is van veranderende omstandigheden. Daarbij kan er op de ene plek sprake zijn van overaanbod en leegstand, terwijl op de andere plek nog ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie hanteert daarom specifiek beleid en regels voor deze sectoren. Zie de beleidskeuzes over detailhandel en kantoren.

Voor bedrijven streeft de provincie naar het op lange termijn in evenwicht brengen van de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen. Daarbij wordt ingezet op beter benutten en duurzaam functioneren van bestaande bedrijventerreinen en op het behoud van voldoende ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën en watergebonden bedrijven. Zie de beleidskeuze over bedrijventerreinen.

Voor de versterking van het vestigingsklimaat is het wenselijk ontwikkelingen voor wonen en werken in samenhang met elkaar te bezien en in samenhang met investeringen in infrastructuur en een aantrekkelijke groenblauwe leefomgeving. Ontwikkelingen dragen bij aan de maatschappelijke opgaven en transities waar de provincie voor staat.

### *Regionale visies*

Met regionale visies voor -in ieder geval- wonen en kantoren stemmen gemeenten in regionaal verband het aanbod af op de vraag. De schaal van deze regionale visies is afgestemd op de markt voor de desbetreffende functie. De regionale visies zijn afgestemd op behoefteonderzoek dat door de provincie is vastgesteld. De provincie is betrokken bij de totstandkoming van deze visies en committeert zich aan de afspraken in de door haar aanvaarde regionale visies. Het is gewenst de regionale visie actueel te houden.

De onderbouwing volgens de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' vormt een belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van regionale visies. Als het plan qua regionale behoefteverkenning past in een door GS vastgesteld regionaal woningbouwprogramma, kan daarnaar worden verwezen bij de beschrijving van de behoefte als bedoeld in de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Gedeputeerde Staten kunnen bij het vaststellen van een regionaal woningbouwprogramma



aangeven in hoeverre de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op regionaal niveau volgens de provincie geheel of gedeeltelijk is doorlopen.

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verwerken in hun omgevingsplannen van de regionale visie wonen, kantoren, en –indien van toepassing – detailhandel en bedrijventerreinen. De provincie gaat er vooralsnog vanuit dat de samenwerkende gemeenten zelf hun verantwoordelijk nemen en zo nodig bestaande plancapaciteit voor stedelijke ontwikkelingen die niet (langer) in overeenstemming zijn met een regionale visie, zullen schrappen. Mocht het provinciaal belang dat noodzakelijk maken, dan kan de provincie hiertoe ook haar instrumentarium inzetten.

### **Bouw primair binnen bestaand stads- en dorpsgebied**

Met kwalitatieve verdichting van het stedelijk gebied wordt de agglomeratiekracht en de diversiteit van de gevraagde vestigingsmilieus versterkt. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen en werken en benut bestaande infrastructuur en voorzieningen. Het draagt bij aan efficiënt ruimtebeslag en innovatie in woon-en werkmilieus en in de bouw. Door binnenstedelijk te bouwen kan het open landschap behouden blijven. Behoud en ontwikkelen van het groenblauwe netwerk in, om en tussen de steden draagt bij aan biodiversiteit, een aantrekkelijke leefomgeving, een attractief woonmilieu en een gezonde en klimaatadaptieve omgeving.

De provincie hanteert de 'ladder voor duurzame verstedelijking' om bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied te bevorderen. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Toepassing is ook van provinciaal belang, daarom is in de Omgevingsverordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder. Uitgangspunt van de ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Doel van de ladder is zorgvuldig gebruik van de ruimte.

De provincie wil dat de ladder voor duurzame verstedelijking op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en wil met samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

### ***Bouwlocaties buiten bestaand stads-en dorpsgebied: 3 ha kaart***

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Een deel van die vraag past qua kwaliteit niet daarbinnen. Daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn. Een randvoorwaarde bij beter benutten is namelijk dat de leefkwaliteit in de bebouwde ruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Nieuwe verstedelijking moet passen in regionale visies en de richtpunten ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsvisie en andere in het omgevingsbeleid aangegeven ruimtelijke kaders. Tevens moet nieuwe verstedelijking passen binnen wettelijke voorschriften.

Gedeputeerde Staten zien toe op een adequate toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' in het kader van de beoordeling van omgevingsplannen. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied, worden door de provincie afgewogen vóórdat de gemeente de procedure tot wijziging van het Omgevingsplan start. De provincie stelt

voor stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied daarom de eis dat deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening op de kaart 'grote buitenstedelijke bouwlocaties' (ook wel genoemd: '3 ha-kaart'). Daarmee ligt het eindoordeel over omvangrijke verstedelijking buiten bestaand stads- en dorpsgebied bij de provincie.

Als een locatie is opgenomen op de '3 hectare-kaart' betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling. Dit neemt niet weg dat de gemeente bij de verdere detaillering van de betreffende ontwikkeling (in het kader van het omgevingsplan) nog wel rekening moet houden met specifieke onderdelen van het provinciaal beleid, bijvoorbeeld het beleid voor ruimtelijke kwaliteit.

De 3 ha-kaart (grote buitenstedelijke bouwlocaties) is opgenomen in de Omgevingsverordening. In de bijlage van de Omgevingsverordening zijn tabellen opgenomen met gegevens per locatie.

Uitgangspunt voor het opnemen van een locatie op de '3 ha-kaart' is dat het gaat om een reële ontwikkeling. Binnen een periode van ten hoogste 10 jaar moet er voldoende behoefte bestaan voor ontwikkeling van de locatie. Na een periode van 5 jaar is een tussentijdse evaluatie wenselijk. Als er op dat moment geen zicht is op realisering moet worden bezien of de locatie nog wel nodig is, zodat er eventueel ruimte ontstaat voor een andere locatie.

De regionale visies voor wonen en bedrijventerreinen vormen belangrijke input voor de '3 ha-kaart'. Het is daarom wenselijk om al voordat een nieuwe buitenstedelijke locatie wordt opgenomen in de regionale visie in overleg te treden met de provincie over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van die locatie.

Bij het ontwikkelen van een locatie die op de 3 ha-kaart staat, zijn het beleid en de regels voor optimalisatie van woningbouwplannen van toepassing. Op gebiedsniveau dienen nieuwbouwplannen een zo hoog mogelijke dichtheid van woningen per hectare te hebben. Daarnaast moeten woningbouwplannen voldoen aan het minimale percentage sociale woningbouw en moet de keuze uit de verschillende woningtypen en functiemenging gemotiveerd worden.

### **Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid; versterk de langzaam vervoersrelaties**

Een goede bereikbaarheid is voor Zuid-Holland van groot belang. Dat mensen zich gemakkelijk en comfortabel kunnen verplaatsen tussen gebieden en dat werk en voorzieningen goed bereikbaar zijn, is niet alleen belangrijk voor de leefbaarheid en individuele ontwikkeling maar ook voor het vestigingsklimaat en de concurrentiepositie van de regio. De voorkeur gaat uit naar nieuwe woningbouw nabij hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) en nabij voorzieningen en werkgelegenheid. In combinatie met fietsen en lopen maakt dit meer compacte en gezonde verstedelijking mogelijk. Deze ontwikkellocaties moeten goed worden aangepast op het provinciaal hoofdfietsnetwerk, zodat een optimale keuze mogelijk is tussen de verschillende vervoersmodaliteiten.

Binnen het bestaand stads- en dorpsgebied liggen er veel kansen voor herstructurering en transformatie. Voor de provincie ligt de hoogste prioriteit bij herstructurering, transformatie en functiemenging van locaties die binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer liggen. Daarnaast zijn er in de provincie veel kansen voor inbreiding in naoorlogse wijken.

Een omgevingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen voor de bereikbaarheid. Als een nieuwe stedelijke ontwikkeling niet mogelijk is binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer, dan is een goede aansluiting op het provinciaal hoofdfietsnetwerk en bereikbaarheid per auto nodig.

### **Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten**

Binnen de stedelijke agglomeratie stuurt de provincie op sterke en complementaire centra en ontwikkelingslocaties bij knooppunten. Nieuwe investeringen in gebiedsontwikkeling, mobiliteit en infrastructuur worden zo veel mogelijk geconcentreerd. Daarvoor komen locaties in aanmerking binnen de stedelijke agglomeratie, waar het infrastructuurnetwerk nog onbenutte capaciteit heeft en waar door de stedelijke en economische dynamiek kansen liggen voor de versterking van de agglomeratiekracht en complementariteit in de regio.

Andere ontwikkelingslocaties kunnen in aanmerking komen, als ze zijn goed ontsloten per hoogwaardig openbaar vervoer en goed aangesloten zijn op het (provinciaal) hoofdfietsnetwerk en goed te bereiken zijn over de weg. Nieuwe bovenregionale voorzieningen (zoals bovenregionale ziekenhuizen, opleidingscentra en culturele voorzieningen) wil de provincie concentreren op locaties die verschillende voordelen combineren: de te bereiken schaalvoordelen, de bijdrage aan de stedelijke economie en dynamiek van de gebieden en het benutten van de capaciteit op het mobiliteitsnetwerk.

Levendige en dynamisch centra zijn belangrijk voor de agglomeratiekracht en het vestigingsklimaat. Het is daarom belangrijk dat centrumfuncties, zoals bioscopen, theaters, musea, detailhandel en horeca, in de centra wordt geacommodeerd en niet in de periferie. De aard en omvang van deze voorzieningen moet aansluiten bij de aard en omvang van de locatie. Een megabioscoop hoort dus bijvoorbeeld niet thuis in een wijk- of stadsdeelcentrum.

### **Bouw toekomstbestendig; houd rekening met bodemdaling, klimaatadaptatie en -mitigatie, vitale dorpen en verstedelijking, functiemenging en meervoudig ruimtegebruik, economische toplocaties, gezonde verstedelijking, energietransitie, circulair en natuurinclusief bouwen**

Bij de planvorming spelen vraagstukken rondom energie, duurzaamheid, bodemdaling, klimaatadaptatie en -mitigatie, circulair en natuurinclusief bouwen en een gezonde leefomgeving een steeds belangrijkere rol. Dit vindt zijn weerslag in locatiekeuzes, bij uitvoering van diverse bouwprogramma's en bij keuzes ten aanzien van de levensduur en functionaliteit van gebouwen.

De provincie vraagt gemeenten rekening te houden met mogelijkheden voor functiemenging van wonen en bedrijvigheid. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, oftewel meervoudig ruimtegebruik. Afwentelen van ruimtelijke functies wordt voorkomen.

Creëren van nabijheid en behoud van werk in stad en dorp zorgt voor minder autoafhankelijkheid en meer vitaliteit. Tevens zorgt het voor ruimte op bedrijventerreinen voor bedrijven die daar vanwege geur-, geluid-, stof- of verkeershinder echt moeten zitten.

De provincie heeft de ambitie om gebouwen incl. alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO<sup>2</sup> neutraal en vóór 2050 klimaatrobuust ingericht en ingepast te laten zijn aansluitend bij de groenblauwe structuur van Zuid-Holland. Verstedelijking draagt zo bij aan klimaatmitigatie, mede door de vergroening het toekomstbestendig bouwen.

Daarnaast vraagt provincie om bij de locatiekeuzes voor en het ontwikkelen van nieuwe bouwplannen, rekening te houden met de (nabije) groenblauwe structuur voor natuurinclusiviteit, gezondheid en recreatie, als ook de bodemdalingsgevoeligheid en het watersysteem van een gebied expliciet mee te nemen vanwege het toekomstig beheer van gebouwen alsmede de woon- en werkomgeving. De potentieel hoge aanleg- en beheerskosten zijn voor ons extra reden om terughoudend te zijn ten aanzien van het toevoegen van nieuwe bouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied in bodemdalingsgevoelige gebieden. De provincie wil hierbij samen met de regio's tot maatwerk komen in de regionale visies, op gebied van werklocaties en wonen.

### **Bouw voldoende betaalbare woningen**

De provincie wil zorgdragen voor voldoende betaalbare woningen. Het gaat daarbij om woningen voor de doelgroepen van de sociale huursector en woningen voor de middeninkomensgroep. Passende huisvesting voor de doelgroepen van de woningcorporaties is van groot belang. De urgentie is groot en de wachtlijsten voor een sociale huurwoning zijn lang. Ook voldoende betaalbare woningen voor de middeninkomensgroep is van groot belang. Deze doelgroep verdient te veel voor de sociale huursector en is aangewezen op de geliberaliseerde huursector en betaalbare koopvoorraad. Zie ook de beleidskeuze wonen.

### **Beleidsuitwerking**

Omgevingsverordening:

- Paragraaf 7.3.7 over de ladder voor duurzame verstedelijking

Omgevingsprogramma:

- Uitwerking 3 ha kaart + bijbehorende tabellen
- Beleidsmaatregelen over transformeren, herstructureren en verdichten

## **A2 Wonen**

De grote woningbouwopgave, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin, vraagt om enkele aanpassingen van het provinciaal beleid over wonen.

Dit jaar wil de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening afspraken maken met de provincie over woningbouw. Deze afspraken kunnen gevolgen hebben voor de toepassing van ons beleid of leiden tot verdere aanpassing van het beleid.

Daarnaast is er aanleiding om het beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten/internationale werknemers tegen het licht te houden, gelet op de grote behoefte aan goede huisvesting.

### *Woonbeleid algemeen*

Voor het woonbeleid gaat het om de volgende aanpassingen.

- Bij het actualiseren van de regionale woonvisies wordt gevraagd naar een beschrijving van de ontwikkeling van een passend aanbod voor senioren en andere bijzondere doelgroepen. Deze doelgroepen zijn in de tekst omschreven.
- In de voorgaande Herziening 2021 Omgevingsbeleid is een tekst opgenomen over betaalbare woningbouw. Daaraan is toegevoegd dat de regionale woonvisie een beschrijving van een passend aanbod van sociale koopwoningen, middenhuurwoningen en middeldure koopwoningen moet bevatten.
- Er is een tekst opgenomen over schaarste op de woningmarkt. Schaarste kan immers reden zijn tot aanpassing in de woningvoorraad en in de huisvestingsverordening.

- Ten aanzien van het regionaal woningbouwprogramma wordt gevraagd om gebruik te maken van de Planregistratie wonen.
- Tot slot is een aantal kleine tekstuele aanpassingen aangebracht om de huidige tekst op een paar punten sterker te duiden.

#### *Afspraken met de minister*

In zijn brief van 11 maart 2022 heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zijn ambities bekend gemaakt waar het gaat om meer regie op de woningbouw. Van de 900.000 woningen die tot en met 2030 gebouwd worden, moet 2/3 betaalbaar zijn. Die 2/3 bestaat voor de helft uit huurwoningen door corporaties en voor de helft uit middensegment. Het doel is dat er vanaf 2024 in Nederland jaarlijks 100.000 woningen worden gebouwd.

Naast voldoende woningen op de juiste plek, heeft de minister ook expliciete aandacht voor de betaalbaarheid en de kwaliteit. Hierbij moeten ook voldoende woningen gebouwd worden voor aandachtsgroepen en ouderen. Naast de inzet op twee derde betaalbare nieuwbouw, is de minister van mening dat iedere gemeente zijn eerlijke aandeel moet nemen in sociale huisvesting. Het streven van de minister is om ten minste 30 procent van de woningvoorraad te laten bestaan uit sociale huurwoningen. Het Rijk wil afspraken maken met provincies over het opvoeren van het tempo, nieuwbouw en betaalbare woningen. Op basis van indicatieve taakstellingen vinden voor de zomer van 2022 de eerste gesprekken plaats en het Rijk heeft als streven om rond 1 oktober 2022 de afspraken met de provincies vast te leggen. De provincie Zuid-Holland wil graag bijdragen in deze ambitie, maar voor het slagen daarvan zijn voldoende financiële middelen, instrumenten en andere randvoorwaarden nodig, alsmede zekerheid daarover, om deze afspraken te kunnen realiseren.

De afspraken met de minister kunnen gevolgen hebben voor de toepassing van ons beleid. Eventueel kunnen de afspraken nog leiden tot bijstelling van ons beleid en onze regels. Daarom wordt hier in de beleidskeuze wonen alvast melding van gemaakt.

#### *Huisvesting arbeidsmigranten/internationale werknemers*

Arbeidsmigranten/ internationale werknemers zijn belangrijk voor de Zuid-Hollandse economie. Er is een continue vraag vanuit het bedrijfsleven naar arbeidsmigranten in diverse sectoren: van de land- en tuinbouwsector, tot techniek, tot zorgsector. Om aan deze vraag te voldoen is goede tijdelijke huisvesting een steeds belangrijkere voorwaarde voor arbeidsmigranten om te kiezen voor een (tijdelijke) baan in Nederland. Het aanbod van tijdelijke huisvesting is echter, zowel kwantitatief als kwalitatief, nog steeds onvoldoende. Dit legt een onevenredige druk op de bestaande woningvoorraad met name in het goedkopere deel daarvan. Daarnaast wordt door verkamering van bestaande woonruimtes of door concentratie van huisvestingslocaties van arbeidsmigranten soms overlast door omwonenden ervaren. Ook sluiten de huidige woon- en werklocaties niet altijd goed op elkaar aan waardoor lange verkeersbewegingen noodzakelijk zijn en het wegennet onnodig belast wordt.

Voor het beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten/internationale werknemers gaat het om de volgende aanpassingen.

- Huisvesting van arbeidsmigranten/internationale werknemers vindt primair plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Aanvullend daarop zijn er, onder voorwaarden, mogelijkheden voor locaties aan de rand van bestaand stads- en dorpsgebied. Ook in de Greenports zijn er, onder voorwaarden, mogelijkheden.
- Huisvesting moet voldoen aan normen voor een goed woon- en leefklimaat en misstanden moeten worden voorkomen. Geschikte locaties zijn sociaal veilig, nabij voorzieningen, ontsloten vanaf de

openbare weg en zichtbaar (niet “weggestopt”). De huisvesting sluit aan bij de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF).

- Gescheiden woon- en arbeidscontracten voorkomen dat werknemers uit huis worden gezet na beëindiging van het werk. De provincie sluit daarom aan bij de strekking van het Wetsvoorstel Goed Verhuurderschap.
- Voor bedrijfsmatige activiteiten die naar verwachting zullen leiden tot een aanzienlijke toename van de werkgelegenheid, wordt de extra huisvestingsbehoefte voor de toekomstige werknemers in beeld gebracht en wordt aangegeven op welke wijze hierin zal worden voorzien.

#### Conclusie:

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma.

In de Omgevingsvisie wordt de Beleidskeuze Wonen aangepast.

In de Omgevingsverordening wordt het artikel over glastuinbouw aangepast en wordt een artikel toegevoegd over huisvesting van arbeidsmigranten/internationale werknemers.

Ook wordt in de Omgevingsverordening een duidelijkere verwijzing opgenomen naar de in de Omgevingsvisie opgenomen uitgangspunten voor regionale visies.

De tekst in de toelichting van de Omgevingsverordening over het tweede lid van artikel 6.10, waarin is bepaald dat een bestemmingsplan met wonen voorziet in voldoende nieuw toe te voegen sociale huurwoningen, wordt aangevuld met een tekst over de afspraken die worden gemaakt met de minister over het aandeel betaalbare woningen.

In het Omgevingsprogramma komt de maatregel ‘huisvesting van arbeidsmigranten’ te vervallen. Deze maatregel is achterhaald met de aanpassingen in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

De aanpassingen in de Omgevingsvisie zijn hieronder opgenomen. De beleidskeuze ‘Wonen’ wordt als volgt aangepast.

### **Beleidskeuze Wonen**

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen, waaronder bijzondere doelgroepen en de doelgroepen van woningcorporaties. Tot de bijzondere doelgroepen behoren personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, urgent woningzoekenden, senioren, vergunninghouders, ex-gedetineerden, jongeren, en studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

Tot de doelgroepen van woningcorporaties behoren personen die door hun lage inkomen (primaire en secundaire doelgroep) of andere omstandigheden (bijzondere doelgroepen) moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting.

Gemeenten en de provincie stellen daarvoor jaarlijks gezamenlijk een regionale woningbouwprogramma op. Regionale woonvisies bevatten de algemene uitgangspunten voor de regionale woningbouwprogramma's.

### **Aanleiding**

Wonen is een primaire levensbehoefte en als (sociaal) grondrecht verankerd in artikel 22 lid 2 van de Grondwet. Het wettelijk kader voor wonen ligt vast in onder andere de Woningwet en de Huisvestingswet 2014.

## **Motivering Provinciaal Belang**

Voorzien in voldoende en passende woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen in Zuid-Holland is van provinciaal belang. Omdat het aanbod van woningen onvoldoende aansluit op de vraag en de ontwikkelingen op de woningmarkt zich niet beperken tot gemeente- en/of regiogrenzen is een samenhangende aanpak op bovenlokale en bovenregionale schaal noodzakelijk. Ook hebben de woonopgaven nauwe samenhang met andere (ruimtelijke) opgaven op het vlak van bijvoorbeeld regionale economie, groen en recreatie en infrastructuur. De provincie houdt toezicht op de gemeentelijke uitvoering van de Huisvestingswet 2014.

## **Toelichting**

### *Uitgangspunten*

Provinciaal beleid Voorraadontwikkeling en voorraadbeheer naar behoefte

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar (toekomstige) inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gebouwd, waar de behoefte zich manifesteert: de juiste woningen op de juiste plekken en op het juiste moment. Om in voldoende en passende woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen te voorzien worden regionale behoefte- en vastgestelde. Voor de verdeling over de woningbouwprogramma's (de lijst projecten per regio) zijn vitale dorpen en steden een relevante invalshoek. Dat gaat allereerst over voorraadontwikkeling en voorraadbeheer. De toevoeging en onttrekking van woningen moet bijdragen aan een adequate en gedifferentieerde woningvoorraad, de regionale schaal van de woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Daarnaast gaat het over de ruimtelijke ordeningskant van het wonen: het toekomstbestendig bouwen en wonen zo situeren dat het - in samenhang met (investeringen in) infrastructuur, klimaatadaptatie en -mitigatie, werklocaties en een aantrekkelijke groenblauwe leefomgeving - bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven en transitie waarvoor de provincie staat. Het toevoegen van woningen als de enige of primaire oplossing voor behoud van de sociaaleconomische vitaliteit in steden en dorpen is in de ogen van de provincie geen duurzame lange termijnstrategie.

## **Betaalbare woningbouw**

Bij betaalbare woningbouw gaat het om huisvesting voor de doelgroepen van de sociale huursector en om woningen voor de middeninkomensgroep.

Ons beleid is hieronder uiteengezet. De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft aangegeven dat hij in 2022 afspraken wil maken met de provincies over woningbouw. Die afspraken gaan onder meer over voldoende betaalbare woningbouw. De minister heeft de ambitie uitgesproken dat 2/3 van de woningbouw betaalbaar moet zijn. De afspraken met de minister kunnen gevolgen hebben voor de toepassing van ons beleid en mogelijk leiden tot bijstelling van ons beleid.

### *1) Huisvesting voor doelgroepen van de sociale huursector*

De provincie vindt passende huisvesting voor de doelgroepen van woningcorporaties van groot belang. De urgentie is groot en de wachtlijsten voor een sociale huurwoning zijn lang. Ook door de instroom van vergunninghouders en zorgdoelgroepen en het verdwijnen van sociale huurwoningen uit de voorraad door sloop of verkoop is het van groot belang dat er voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd. Als er sprake is van schaarste kan dat reden zijn om aanpassingen te doen aan de woningvoorraad. De provincie heeft inzicht wat kwantitatief en kwalitatief nodig is: aan de ene kant voor de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad, onderscheiden naar prijsklassen, en het aanbod sociale huurwoningen en aan de andere kant de

ontwikkeling van de omvang van de doelgroepen en de actief woningzoekenden die daarop aangewezen zijn. In het bijzonder is er aandacht voor een passende voorraad en een passend aanbod van huurwoningen onder de liberalisatiegrens voor de primaire en secundaire doelgroepen van corporaties.

## *2) Woningen voor de middeninkomensgroep*

De provincie wil ook zorgdragen voor voldoende betaalbare woningen voor de middeninkomensgroep. Op de woningmarkt behoeven middeninkomens als doelgroep extra aandacht. Deze doelgroep verdient te veel voor de sociale huursector en is aangewezen op de geliberaliseerde huursector en betaalbare koopvoorraad. Woningen van dit type kunnen ook de doorstroming bevorderen waarmee een deel van het sociale segment vrijkomt.

Betaalbare woningbouw heeft te maken met de betaalmogelijkheden van het huishouden. De provincie hanteert een definitie van middeninkomens die ligt tussen de toewijzingsnorm voor corporaties in de sociale huursector en anderhalf keer modaal.

### Middenhuur

Bij de bovengrens voor middenhuur wordt uitgegaan van een minimale inkomensvereiste van vier keer de huur. Dit is een gangbare norm voor verhuurders. Op basis van anderhalf keer modaal kan de maximale huurprijs worden berekend.

### Betaalbare koop

De bovengrens voor betaalbare koop betreft dat wat maximaal kan worden geleend met anderhalf keer modaal inkomen gebaseerd op de NIBUD-financieringslastennormen. De bovengrens voor sociale koop betreft dat wat maximaal kan worden geleend met een modaal inkomen volgens diezelfde NIBUD-financieringslastennormen.

In overleg met de regio's hanteert de provincie bij de beoordeling van de regionale woningbouwprogramma's de grenzen uit de regionale woonvisie die gelden op het moment dat deze beleidsregel van kracht wordt. Bij de vaststelling van een nieuwe regionale woonvisie gaat de provincie ervan uit dat de regio's de provinciale grenzen volgen.

### **Flexwonen**

Flexwonen biedt een mogelijkheid om snel extra woonruimte aan de woningvoorraad toe te voegen door tijdelijke woningen op (tijdelijke) locaties of in leegstaand vastgoed te realiseren. Met Flexwonen wordt bedoeld op verschillende soorten tijdelijke huisvestingsoplossingen, waarbij men woont op basis van tijdelijke huurcontracten. Naast het tijdelijke huurcontract is het tijdelijke karakter van tenminste één van de volgende aspecten kenmerkend:

- de woonruimte zelf;
- de bewoning (via het gebruik van een tijdelijk huurcontract); of
- het gebruik van de locatie waarop een woning wordt geplaatst.

Flexwonen dient als een 'flexibele schil' om de bestaande woningvoorraad heen en kan fungeren als 'ventiel' voor de druk op een gespannen woningmarkt (ook in gebieden waar in de toekomst de woningbehoefte zal afnemen).

De provincie ziet in Flexwonen een oplossing voor het snel beschikbaar krijgen van woonruimte voor vooral spoedzoekers, zeker in tijden van woningtekort. Spoedzoekers zijn mensen die met spoed een woonruimte zoeken. Spoedzoekers betreft een brede groep mensen, zoals



vergunninghouders, (buitenlandse) studenten, starters op de woningmarkt, gescheiden mensen, mensen die uit hun woning zijn gezet, mensen afkomstig uit een (woonzorg)instelling, arbeidsmigranten en mantelzorgers.

Flexwonen kan bijdragen aan een snelle verlichting voor de woonvraag. Dat is nodig omdat de provincie Zuid-Holland ziet dat de huidige woningmarkt te weinig woonruimte voor spoedzoekers biedt en omdat de bouw van reguliere woningen vaak te lang op zich laat wachten. Spoedzoekers zijn mensen die met spoed een woonruimte zoeken.

De provincie wil met Flexwonen ook een aantal minder gewenste huisvestingsoplossingen die spoedzoekers nu door gebrek aan alternatieven gebruiken, zoals de permanente bewoning van recreatieterreinen, verminderen. Gebouwen voor Flexwonen worden beschouwd als stedelijke functie die in beginsel in bestaand stads en dorpsgebied moeten worden gerealiseerd.

### **Arbeidsmigranten**

Arbeidsmigranten/ internationale werknemers zijn belangrijk voor de Zuid-Hollandse economie. Er is een continue vraag vanuit het bedrijfsleven naar arbeidsmigranten in diverse sectoren: van de land- en tuinbouwsector, tot techniek, tot zorgsector. Om aan deze vraag te voldoen is goede tijdelijke huisvesting een steeds belangrijkere voorwaarde voor arbeidsmigranten om te kiezen voor een (tijdelijke) baan in Nederland. Het aanbod van tijdelijke huisvesting is echter, zowel kwantitatief als kwalitatief, nog steeds onvoldoende. Dit legt een onevenredige druk op de bestaande woningvoorraad met name in het goedkopere deel daarvan. Daarnaast wordt door verkamering van bestaande woonruimtes of door concentratie van huisvestingslocaties van arbeidsmigranten soms overlast door omwonenden ervaren. Ook sluiten de huidige woon- en werklocaties niet altijd goed op elkaar aan waardoor lange verkeersbewegingen noodzakelijk zijn en het wegennet onnodig belast wordt.

De termen arbeidsmigranten en internationale werknemers zijn deels uitwisselbaar. Onder internationale werknemers vallen echter vaak ook de zogenaamde 'expats' en om deze groep gaat het hier niet. Daarom is gekozen voor de preciezere term 'arbeidsmigranten'. Het gaat daarbij om werknemers die hier in principe voor de korte en middellange termijn (tot maximaal drie jaar) komen werken in laaggeschoolde arbeid. "In principe" omdat zij, ook als zij langer blijven, vaak te maken hebben met onvoldoende doorstromingsmogelijkheden naar de reguliere woningmarkt, waardoor zij aangewezen zijn op dezelfde huisvesting als de kort- en middellang verblijvende arbeidsmigranten.

### *Beleid huisvesting arbeidsmigranten*

Huisvesting van arbeidsmigranten (zowel tijdelijk als permanent) wordt beschouwd als een stedelijke functie die – in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking – in beginsel binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) moet worden gerealiseerd. Dat kan in de bestaande woningvoorraad, maar ook via transformatie van leegkomende andere panden of (tijdelijk) op nog niet ontwikkelde locaties voor bijvoorbeeld woningbouw of bedrijventerreinen.

Aan de (buiten)rand van BSD zijn er in beperkte mate ook mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten indien binnen BSD geen ruimte beschikbaar is. Daarbij moet worden voldaan aan het ruimtelijke kwaliteitsbeleid waarin mogelijkheden zijn voor inpassen, aanpassen en transformeren van locaties op perceelniveau.

Indien de ruimtelijke kwaliteitscriteria onevenredig belemmerend werken, kan in overleg met de provincie gekeken worden of afwijking voor maatwerk op grond van de Omgevingsverordening mogelijk is.

Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, is de zogenoemde 'kruimelregeling' uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing op sommige ontwikkelingen met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is aangegeven voor welke situaties toetsing aan de verordening aan de orde is.

Daarnaast is, onder voorwaarden, short- en midstay huisvesting ten behoeve van arbeidsmigranten mogelijk in de greenports (glastuinbouw, bollenteelt en boom- en sierteelt). Hierdoor kunnen arbeidsmigranten dichterbij de buurt van het werk worden gehuisvest. Hergebruik of transformatie van kassen naar andere functies dan teelt is niet mogelijk. Dit geldt eveneens voor de als categorie 1 gekwalificeerde bedrijfsbebouwing ten behoeve van de herstructureringsopgave in het op 11 oktober 2016 door de gemeente en de provincie vastgestelde Werkboek Westland.

Voor nieuwbouw kan ook gedacht worden aan (tijdelijke) huisvesting op bouwlocaties die nog niet geheel zijn ontwikkeld. Huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen is toegestaan op percelen die incourant zijn voor bedrijven of bij meervoudig ruimtegebruik (te denken valt aan huisvesting boven op een loods of verzamelgebouw), mits de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet onevenredig wordt beperkt en een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden (nabijheid voorzieningen, zichtbaarheid, sociale veiligheid).

Bij een piekbehoefte kan tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten voor maximaal drie maanden worden gerealiseerd bij het bedrijf dat de arbeidskrachten gedurende deze piekperiode nodig heeft. Daarna moet de bebouwing weer worden verwijderd en de huisvesting beëindigd. Wel is het van belang dat de huisvesting geen belemmering vormt voor de (agrarische) bedrijfsvoering in de omgeving.

Hergebruik van bestaande of leegstaande gebouwen buiten BSD is in beginsel mogelijk. Hierbij is de nabijheid van voorzieningen wel gewenst. Ruimtelijke kwaliteitseisen zijn van toepassing. Gebruik van recreatiecomplexen voor de al dan niet tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten en eventuele andere groepen die tijdelijke huisvesting zoeken, is ongewenst indien dit de hoofdfunctie van het complex (toeristisch-recreatief gebruik) in de weg zit.

Om de omstandigheden waarin arbeidsmigranten wonen te verbeteren zijn de volgende zaken van belang. Allereerst is een goed woon- en leefklimaat voor arbeidsmigranten van belang. Huisvesting voor arbeidsmigranten dient dan ook minimaal te voldoen aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). Minimaal, omdat de provincie graag ziet dat gemeenten en marktpartijen hogere kwaliteitsnormen stellen, zoals ook aanbevolen door het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten.

Verder is het van belang dat een zelfstandig wooncontract wordt geboden, los van het arbeidscontract. Met de Wet Goed Verhuurderschap kan de gemeente een verhuurdervingunning instellen waarin onder meer voorwaarden zoals een zelfstandig wooncontract kunnen worden gesteld.

Bij de komst of uitbreiding van nieuwe bedrijvigheid bestaat er een verplichting om bij initiatieven die leiden tot een aanzienlijke toename van de huisvestingsbehoefte, onderzoek te doen naar het effect op de huisvesting en tevens aan te geven hoe in de extra behoefte wordt voorzien.

## **Instrumenten**

Om het provinciaal woonbeleid te realiseren maken (samenwerkende) gemeenten in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's.

### **Regionale woonvisie**

Gemeenten stellen periodiek in regionaal verband regionale woonvisies vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Gemeenten en provincie spreken in gezamenlijkheid af welke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de regionale woonvisie gelden. De regionale woonvisie vormt vervolgens het kwalitatieve en kwantitatieve kader voor en de onderbouwing van het door de regio op te stellen en jaarlijks te actualiseren regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie. Gemeenten in de regio brengen hun lokale woonvisies in lijn met de regionale woonvisie.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft aangegeven dat hij in 2022 afspraken wil maken met de provincies over woningbouw. Deze afspraken hebben betrekking op het opvoeren van het bouwtempo, nieuwbouw en betaalbare woningen. De afspraken zijn daarmee ook relevant voor de regionale woonvisies en de gemeentelijke woningbouwplannen.

Regionale woonvisies moeten actueel zijn. De regio draagt hiervoor zorg. Wanneer hiertoe aanleiding is, kan ook de provincie het initiatief nemen tot actualisatie van een regionale woonvisie. De regionale woonvisie voldoet aan onderstaande uitgangspunten:

#### *1. Voorraadontwikkeling en planrealisatie*

Commitment op realisatie van de plannen uit het gezamenlijk vastgestelde regionaal woningbouwprogramma. De basis hiervoor is de Planregistratie wonen.

- De regio geeft een minimumpercentage aan dat ze van de planvoorraad wil en kan realiseren op basis van uitgangspunt dat programmeren is toegestaan tot 130% en realisatie tot 100% van de provinciale behoefteeraming. Dit is een criterium voor realisatie en biedt de mogelijkheid om gesprek aan te gaan over mogelijke versnellingsmogelijkheden en knelpunten.

#### *2. Voorraadontwikkeling voor specifieke inkomensgroepen*

##### *a. Voorraadontwikkeling sociale huur*

Een concrete doelstelling in percentage van de voorraadontwikkeling van sociale huurwoningen met daarbij als onderdeel een percentage voor sociale huur in nieuwbouw en een minimum gewenst percentage binnen de bestaande bouw.

##### *b. Voorraadontwikkeling middenhuur*

Een concrete doelstelling in percentage van de voorraadontwikkeling van de middenhuur sector (volgens definitie van de provinciale Woonbarometer) met daarbij als onderdeel een percentage voor middenhuur in nieuwbouw en een minimum gewenst percentage binnen de bestaande bouw.

##### *c. Voorraadontwikkeling betaalbare koop*

Een concrete doelstelling in percentage van de voorraadontwikkeling betaalbare koop (volgens definitie van de provinciale Woonbarometer) met daarbij als onderdeel een percentage voor betaalbare koop in nieuwbouw en een minimum gewenst percentage binnen de bestaande bouw.

### 3. Voorraadontwikkeling voor specifieke doelgroepen

#### a. Voorraadontwikkeling senioren

Een concrete doelstelling in percentage van de voorraadontwikkeling voor levensloopbestendige woningen, specifiek geschikt voor senioren. Belangrijk om op deze doelstelling te kunnen sturen is vanwege het belang van doorstroming op de woningmarkt en de toenemende vergrijzing. Indien nodig een percentage voor levensloopbestendige woningen in nieuwbouw.

#### b. Voorraadontwikkeling Flexwonen

Een concrete doelstelling in percentage van de voorraadontwikkeling voor flexwoningen met daarbij als onderdeel een percentage voor nieuwe flexwoningen. Het gaat om:

- de beschrijving in welke mate Flexwonen kan bijdragen aan de huisvesting van de verschillende doelgroepen (waaronder arbeidsmigranten);
- de beschrijving hoe initiatieven van Flexwonen worden bevorderd;
- de opsomming van welke Flexwonenprojecten er zijn en worden gerealiseerd
- de doorwerking in lokale woonvisies, prestatieafspraken met woningcorporaties, woningbouwprogrammering en projectovereenkomsten.

Tevens gaat de regionale woonvisie in op de volgende punten.

4. Een beschrijving van hoe wordt omgegaan met het uitgangspunt van de Ladder voor duurzame verstedelijking om binnenstedelijk te bouwen en/of binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer. Voor zover locaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied of buiten de invloedssfeer van HOV nodig zijn, worden de ruimtelijke aspecten (waaronder de ontsluiting) van die locaties onderbouwd.
5. Een weergave van de potenties om gebouwen en locaties zowel kwalitatief als kwantitatief beter en adequater te benutten door ingrijpende woningverbetering, sloop-nieuwbouw, herstructurering, Flexwonen, verdichting en transformatie. Dit vanuit de wens om te komen tot betere benutting van de gebouwde omgeving.
6. Een onderbouwing van de keuzes en maatregelen voor de woonopgaven in relatie tot energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en -mitigatie, bodemdaling, circulariteit en gezonde leefomgeving.
7. Is de schaarste aan woonruimte zo groot is dat één of meer gemeenten in de regio voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste een huisvestingsverordening gebruikt, bevat de regionale woonvisie tenminste het volgende.
  - Een definitie van het begrip schaarste aan woonruimten. Deze definitie dient aan te sluiten bij de bevindingen van het gebruik van de huisvestingsverordening en de monitor woonruimteverdeling.
  - Eén of meer indicatoren waarmee de schaarste wordt gemeten.
  - Een kwantitatief uitbreidingsprogramma om de voorraad goedkope woonruimten af te stemmen op de omvang van doelgroepen, gericht op een significante afname binnen een benoemde termijn (vier jaar) van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. De bevindingen van het gebruik van de huisvestingsverordening en de monitor woonruimte verdeling leveren informatie op voor dit uitbreidingsprogramma. Bij dit uitbreidingsprogramma wordt rekening

gehouden met de specifieke woningbehoeften van bepaalde doelgroepen, bijvoorbeeld goed toegankelijke woningen voor senioren.

### **Regionaal woningbouwprogramma**

Het regionale woningbouwprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd door gemeenten en de provincie. Een regionale woonvisie vormt daarvoor het kader. In het woningbouwprogramma wordt aangegeven welke plannen de komende periode van tien jaar worden uitgevoerd om de gewenste woningvoorraadtoename te realiseren. Het actualiseren van het regionale woningbouwprogramma gebeurt via het digitale systeem Planregistratie wonen.

Een regionaal woningbouwprogramma bevat ten minste de volgende informatie:

- Het aantal voorgenomen te realiseren woningen in relatie tot de gewenste woningvoorraadtoename. De provinciale woningbehoefteramingen zijn hierin leidend;
- De beoogde woningdifferentiatie;
- De ligging van de locaties (inclusief de ontsluiting);
- De beoogde te huisvesten doelgroepen;
- Het al dan niet aanwezig zijn van een huisvestingsverordening met als uitgangspunt schaarste aan goedkope woonruimte en of het woningbouwprogramma leidt tot een significante afname van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste;
- De beoogde maatschappelijke meerwaarde voor bijvoorbeeld energietransitie, klimaatadaptatie en -mitigatie, bodemdaling, bereikbaarheid en groene en gezonde leefomgeving.

Andere punten die van belang zijn:

- De provincie geeft waar nodig ruimte voor 30 procent overprogrammering in het woningbouwprogramma in verband met planuitval.
- De provincie sluit aan bij de rijksladder voor duurzame verstedelijking. Dit maakt dat de transformatie van bestaand stads- en dorpsgebied, zoals kantoren, winkels en cultuurhistorische waardevolle gebouwen, binnen de invloedssfeer van Hoogwaardig Openbaar Vervoer vaak niet ladderplichtig zijn en met het oog op de woningbehoefte altijd kan worden gestart. Ook als deze transformatie nog niet in overeenstemming is met het regionale woningbouwprogramma. Bij de jaarlijkse actualisering van het regionale woningbouwprogramma moet vervolgens rekening worden gehouden met deze transformatieprojecten, ook als die daarvoor nog niet in overeenstemming waren met het regionale woningbouwprogramma.
- Waar het gaat om het omzetten van de functies van gronden met niet-woongebouwen naar wonen binnen BSD en nabij HOV en deze omzetting cijfermatig niet past binnen het regionale woningbouwprogramma, gaat de provincie samen met de initiatiefnemende gemeente graag het gesprek aan met de regio om deze ontwikkeling in het regionale woningbouwprogramma op te nemen.

Naast de reguliere programmaruimte is er onder voorwaarden extra programmaruimte voor initiatieven met 'Flexwoningen'. Dit met het doel om te bezien of het bieden van specifieke (programma)ruimte hiervoor ook daadwerkelijk gaat leiden tot extra 'Flexwoningen'.

Deze voorwaarden zijn:

- Het gaat om nieuwe woningen, te weten (on)zelfstandige woningen of 'woonunits', die voor de duur van minimaal vijf jaar tijdelijk (= voor bepaalde duur) verhuurd worden conform de wettelijke regels;
- De gemeente heeft de afspraken met de eigenaar of exploitant over het voorgaande in een overeenkomst vastgelegd;
- De woningen moeten binnen vijf jaar opgeleverd worden (vanwege de actuele spanning op de woningmarkt);
- In de Huisvestingsverordening moet bij het opleveren van de allereerste Flexwoningen opgenomen zijn dat het bepaalde in artikel 11.a. en 11.b. van de huisvestingswet 2014 van toepassing is.

Om een totaalbeeld van de stand van zaken van het regionale woningbouwprogramma mogelijk te maken, dient dit jaarlijks te worden geactualiseerd. Regionaal onderzoek naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling van de woningvoorraad kan deel uitmaken van de voorbereiding tot actualisatie van de regionale woonvisie. De plannen voor 'Flexwoningen' moeten in het regionale woningbouwprogramma opgenomen worden (inclusief markering als 'Flexwoning'), waarbij in een aanvullende projectbeschrijving ingegaan wordt op de wijze waarop aan bovenstaande voorwaarden is of wordt voldaan. Zodoende kan het aantal Flexwoningen dat voldoet aan de voorwaarden los worden gezien van de andere woningen in het woningbouwprogramma.

Het regionale woningbouwprogramma vormt ook de basis voor de periodieke actualisatie van de kaart in de verordening waarop de grote buitenstedelijke bouwlocaties zijn aangegeven (3 hectare-kaart).

Bij het ontbreken van een actuele regionale woonvisie beoordeelt de provincie per plan of de behoefte voldoende is onderbouwd met toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking en het provinciale omgevingsbeleid. Wanneer er geen sprake is van een door de provincie (volledig) aanvaarde regionale woonvisie en/of vastgesteld woningbouwprogramma hebben Gedeputeerde Staten de mogelijkheid om zelf een woonvisie en/of een woningbouwprogramma vast te stellen.

De provincie heeft met een aantal gemeenten en regio's bestuurlijke afspraken gemaakt over locatie, kwantiteit, kwaliteit en tempo van woningbouw. Dit neemt niet weg dat locaties waarvoor bestuurlijke afspraken met de provincie zijn gemaakt op het gebied van wonen moeten voldoen aan het provinciale omgevingsbeleid. Gewijzigde omstandigheden kunnen voor alle partijen aanleiding geven voor heroverweging. Een overzicht van deze afspraken is opgenomen in het omgevingsprogramma.

### **Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland**

De meest actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland is leidend voor het gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen. Dit onderzoek wordt periodiek geactualiseerd en bestaat uit enerzijds een raming van de gewenste woningvoorraadtoename en anderzijds een verkenning van de gewenste woningdifferentiatie van die woningvoorraadtoename op basis van toekomstvoorspellingen.

### **Monitoring**

Om de realisatie van onze 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, gemeenten en regio zijn gebaat bij een actueel

woningbouwprogramma en een woningvoorraad die voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en passen bij de doelstellingen van de regionale en provinciale visies. Gemeenten registreren hun plannen in het provinciale digitale systeem Planregistratie-wonen. De provincie geeft met de Woonbarometer periodiek inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad. Waar de Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland ook vooruitkijkt, kijkt de Woonbarometer vooral terug. Voor de monitoring gaat de provincie regelmatig in overleg met de regio's over welke informatie en indicatoren relevant zijn en wie hiertoe gegevens kan leveren. Monitoring kan dan eventueel gezamenlijk worden opgepakt. Monitoring wordt gebruikt voor de context en duiding ofwel voor het bijsturen van beleid.

### **Toezichthouden**

De provincie is toezichthouder op uitvoering van de gemeentelijke taken op basis van de Huisvestingswet. Daarbij gaat het om toezicht op de wettelijke taak van gemeenten om vergunninghouders te huisvesten en om toezicht op de toepassing van de Huisvestingswet in het geval dat gemeenten een huisvestingsverordening vaststellen.

## **A3 Vrijkomende agrarische bebouwing en transitie landelijk gebied**

In het landelijk gebied komen meerdere transities en urgente opgaven samen. Er spelen opgaven voor het verbeteren van de natuurdoelen en waterkwaliteit, voor stikstofreductie, klimaatadaptatie en -mitigatie, bodemdaling en het realiseren van de energietransitie. Ook is sprake van verstedelijkingsdruk, met ruimteclaims voor woningbouw, infrastructuur en bedrijventerreinen. Door al deze ontwikkelingen staan de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied onder druk.

Mede als gevolg van de genoemde (transitie)opgaven zullen de komende jaren, verspreid in ons landelijk gebied, meerdere agrarische bedrijven stoppen op hun huidige locaties. We stimuleren dat als provincie zelf ook, zodat we opgaven op het gebied van natuur, water en klimaat kunnen realiseren. Bestaande agrarische gronden en bebouwing (stallen, schuren en bedrijfswoningen) worden dan niet meer gebruikt voor de agrarische functie, wat leidt tot een functieverandering in het landelijk gebied.

Overeenkomstig het vigerende omgevingsbeleid beoordeelt de provincie per casus of een gevraagde functiewijziging zorgvuldig ruimtelijk inpasbaar is. Het betreffen dan kleine ontwikkelingen, zoals het slopen van enkele bedrijfsgebouwen en het in ruil daarvoor realiseren van een paar woningen. Dergelijke kleinschalige ontwikkelingen zijn al snel ruimtelijk inpasbaar. Het gaat de komende tijd echter over meerdere agrarische bedrijven die stoppen of verplaatsen, en al die individuele casussen bij elkaar maken dat in feite sprake is van grotere ruimtelijke ontwikkelingen die we ook als zodanig willen beoordelen. Dit op grond van een integrale afweging over de gewenste ontwikkelrichting van het betreffende gebied en de mogelijkheden van het bodem- en watersysteem.

De voorgenomen beleidsaanpassing houdt in dat we transitiegebieden gaan aanwijzen en daarvoor, samen met gebiedspartners, gebiedsplannen gaan opstellen. Transitiegebieden zijn gebieden waar meerdere transities en urgente opgaven spelen, waarbij aanzienlijke veranderingen in de ruimtelijke inrichting van het gebied te verwachten zijn en waarvoor ruimtelijke keuzes nodig zijn. Voor deze gebieden sturen we op de totstandkoming van gebiedsplannen, waarin de regionaal afgestemde ontwikkelrichting van het gebied op hoofdlijnen wordt weergegeven. Daarbij sturen we ook op veranderingen in grondgebruik en nieuwe functies voor vrijkomende agrarische bebouwing, passend bij de gewenste ontwikkelrichting van het gebied en met medeneming van effecten op bestaande en blijvende functies,

waaronder agrarische bedrijven. Bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in deze transitiegebieden, waaronder functiewijziging van vrijkomende agrarische bebouwing, vormen deze gebiedsplannen de basis.

Daarnaast omvat de beleidsaanpassing de introductie van een nieuwe subsidieregeling. Hiermee stimuleren we de verplaatsing of beëindiging van agrarische bedrijven, in gebieden waar dit nodig is voor het realiseren van de transitieopgaven.

Het gebiedsplan krijgt de status van Omgevingsprogramma. En valt daarmee onder de bevoegdheid van Gedeputeerde Staten. Er wordt nog bezien op welke manier Provinciale Staten worden betrokken bij de vaststelling van het gebiedsplan.

#### Conclusie:

De ontwikkelingen in het landelijk gebied leiden tot de volgende aanvullingen in ons Omgevingsbeleid:

#### *Omgevingsvisie*

Toevoegen één nieuwe beleidskeuze, bij beleidsdoel 6.2 Vitaliteit en kwaliteit in de leefomgeving:

- Beleidskeuze Transitie landelijk gebied

#### *Omgevingsprogramma*

Toevoegen twee nieuwe maatregelen, als uitwerking van de beleidskeuze Transitie landelijk gebied:

- Maatregel Gebiedsplan omgeving Nieuwkoopse Plassen;
- Maatregel Agrarische bedrijfsverplaatsing en -beëindiging

#### *Omgevingsverordening*

Uitbreiden van artikel 6.9 met een instructieregel over gebiedsplannen voor transitiegebieden.

De wijziging van de Omgevingsvisie is hieronder aangegeven.

Toegevoegd wordt de nieuwe beleidskeuze 'Transitie landelijk gebied':

### **Beleidskeuze Transitie Landelijk gebied**

#### **Wat wil de provincie bereiken?**

De provincie wil de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied verbeteren en daarbij interbestuurlijk afgesproken doelstellingen voor transitieopgaven realiseren. Bij keuzes over ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied geeft de provincie voorkeur aan locaties of grondgebruik die passen bij het bodem- en watersysteem.

De provincie kiest ervoor om ontwikkelingen in het landelijk gebied integraal te benaderen, met een samenhangende en gebiedsgerichte aanpak. Hiertoe ontwikkelt de provincie gebiedsprogramma's, als onderdeel van het omgevingsprogramma. Er zijn gebieden waar meerdere transities samenkomen en urgente beleidsopgaven gerealiseerd worden, waardoor in de komende jaren aanzienlijke veranderingen in de ruimtelijke inrichting te verwachten zijn en ruimtelijke keuzes nodig zijn. De provincie stuurt in deze transitiegebieden op de totstandkoming van gebiedsplannen, als basis voor te maken keuzes over 'de juiste ontwikkeling op de juiste plek'. Ontwikkelingen in het landelijk gebied staan in verbinding met stedelijke ontwikkelingen. De provincie wil bestaande steden en dorpen optimaal ontwikkelen, en tegelijkertijd de kwaliteit van het landelijk gebied behouden of versterken. Ook met oog voor blijvende functies. Zie hiervoor ook de beleidskeuze Verstedelijking.



## **Aanleiding**

In het landelijk gebied komen meerdere transities en urgente opgaven samen. Er spelen opgaven voor het verbeteren van de natuurdoelen en waterkwaliteit, voor stikstofreductie, klimaatadaptatie en -mitigatie, bodemdaling en het realiseren van de energietransitie. Ook is sprake van verstedelijkingsdruk, met ruimteclaims voor woningbouw, infrastructuur en bedrijventerreinen. Het totaal van deze opgaven heeft een grote ruimtelijke impact op de ontwikkeling van het landelijk gebied en vraagt om een integrale aanpak en sturing op meerdere schaalniveaus.

### *Lokaal gebruik van grond en bebouwing*

Op lokaal niveau spelen vraagstukken over het al dan niet toestaan van (andere) functies op specifieke locaties in het landelijk gebied, zoals de vraag hoe om te gaan met vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). De grote transitieopgaven maken dat de huidige gebruikers van het landelijk gebied, met name agrariërs, op zoek zijn naar manieren om hun bedrijf te kunnen voortzetten, stoppen of verplaatsen. Dit leidt tot vragen over welke activiteiten op specifieke locaties, vaak op perceelsniveau of voor enkele percelen, zijn toegestaan. Deze vragen betreffen zowel het grondgebruik, als het gebruik van de bestaande bebouwing.

### *Structurerende ruimtelijke keuzes op nationale schaal*

Op het nationale schaalniveau worden structurende keuzes gemaakt over het ontwikkelperspectief van het landelijk gebied. Dit gebeurt in het Nationaal Programma Landelijk Gebied, als beleidsuitwerking van de nationale omgevingsvisie. Het Rijk stuurt daarmee op het toekomstbestendig ontwikkelen van het landelijk gebied, mede met het oog op het voldoen aan internationale verplichtingen op het gebied van natuur, water en klimaat. Inzet daarbij is dat de draagkracht van het water- en bodemsysteem leidend wordt voor het landgebruik in het landelijk gebied.

De rijksinzet voor het landelijk gebied leidt tot bovenregionale keuzes over verdelingsvraagstukken in het landelijk gebied. Bij dergelijke keuzes gaat het om goede ruimtelijke afwegingen op drie schaalniveaus (nationaal, regionaal en lokaal) en om een goed samenspel hiertussen.

### *Gebiedsregie*

In gebieden waar nationale transitieopgaven en verdeelvraagstukken spelen, zijn ook veel lokale vraagstukken over het wel of niet toestaan van functies op specifieke locaties. Als gebiedsregisseur heeft de provincie hierin een verbindende rol. De provincie wil de (boven)regionale en lokale ontwikkelingen in deze gebieden integraal benaderen en stuurt daarbij op een samenhangende aanpak op gebiedsniveau.

## **Provinciaal belang**

De transitie van het landelijk gebied raakt aan meerdere provinciale belangen. Het gaat hier om de realisatie van beleidsdoelen en -keuzes uit de provinciale omgevingsvisie, de uitvoering van wettelijke taken vanuit de Omgevingswet en om opgaven die voortkomen uit interbestuurlijk gemaakte afspraken.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties op lokaal niveau. De provincie stuurt op regionaal niveau en vanuit provinciaal belang op 'de juiste ontwikkeling op de juiste plek', waar dat een bovenlokaal belang of effect heeft.

Opgaven die zich op meerdere schaalniveaus voordoen komen samen in gebieden; de provincie heeft daarbij de rol van gebiedsregisseur.

### **Toelichting**

De provincie wil gebiedsgericht, integraal en op het regionale schaalniveau sturen op kwaliteitsverbetering, het realiseren van beleidsdoelen en bij het gebied passende ruimtelijke ontwikkelingen ('de juiste ontwikkeling op de juiste plek'). Daarbij wil de provincie samenwerken met gebiedspartners en een verbindende rol vervullen bij de realisatie van opgaven die zich op meerdere schaalniveaus voordoen en samenkomen in het landelijk gebied. De provincie ontwikkelt hiertoe gebiedsprogramma's in het omgevingsprogramma, voor landelijke gebieden zoals de Zuid-Hollandse Delta en het Groene Hart.

De provincie biedt ruimte voor ontwikkeling in het landelijk gebied, passend bij en ondersteunend aan de realisatie van grotere (transitie)opgaven voor natuur/stikstof, water/bodem, landbouw en klimaat. Daarbij sturen we ook op veranderingen in grondgebruik en nieuwe functies voor vrijkomende agrarische bebouwing, passend bij de gewenste ontwikkelrichting van het gebied en met medeneming van effecten op bestaande en blijvende functies, waaronder agrarische bedrijven. In gebieden waar dit nodig is voor het realiseren van de transitieopgaven, stimuleert de provincie de verplaatsing of beëindiging van agrarische bedrijven.

Voor gebieden waar meerdere transities en urgente opgaven spelen, waarbij aanzienlijke veranderingen in de ruimtelijke inrichting van het gebied te verwachten zijn en waarvoor ruimtelijke keuzes nodig zijn (transitiegebieden) sturen we op de totstandkoming van gebiedsplannen. In deze gebiedsplannen wordt de regionaal afgestemde ontwikkelrichting van het gebied op hoofdlijnen weergegeven. Het gebiedsplan omvat richtinggevende doelen en ruimtelijke structurerende principes en wordt met of door de gebiedspartners, waaronder de betrokken gemeenten, ontwikkeld. Het gebiedsplan wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten en kan ook door de betrokken gemeenten worden vastgesteld. Het gebiedsplan heeft dan de status van een programma als bedoeld in de Omgevingswet.

Voor gebieden waarvoor een gebiedsplan in ontwikkeling of vastgesteld is, wordt een maatregel opgenomen in het omgevingsprogramma. Hiermee wijst Gedeputeerde Staten het betreffende gebied aan als transitiegebied. Bij de beoordeling van plannen voor een ruimtelijke ontwikkeling binnen een transitiegebied, zoals bijvoorbeeld voor het toestaan van nieuwe functies voor vrijkomende agrarische bebouwing, kan de provincie op de uitwerking van het gebiedsplan anticiperen. Na vaststelling vormt het gebiedsplan de basis voor de beoordeling van ruimtelijke plannen in het gebied.

Een gebiedsplan kan worden opgesteld als een gebiedspecifieke uitwerking van een of meer provinciale beleidsdoelen, zoals bijvoorbeeld voor natuur en stikstof. Het kan ook worden geïnitieerd en uitgewerkt als onderdeel van een breder gebiedsprogramma, zoals voor het Groene Hart en de Zuid-Hollandse Delta.

### **Werkingsgebied**

Zuid-Holland

## **A4 Wandel- en fietsnetwerken**

### *Aanleiding*

Het belang van wandelen en fietsen, zowel voor alledaags verkeer als voor recreatie, is op meerdere plekken neergelegd in het Omgevingsbeleid. Het beleid wordt inzichtelijker gemaakt door de netwerken die van provinciaal belang zijn vast te leggen in het Omgevingsbeleid. Het provinciale hoofdfietsnet wordt daarom samen met het provinciale hoofdwandelnetwerk opgenomen in het Omgevingsbeleid. Ook de bescherming van deze netwerken wordt opgenomen in het Omgevingsbeleid.

#### *Fietsnetwerk*

Het belang van vaker en verder fietsen maakt deel uit van het provinciale beleid. Fietsen is vaak van belang voor de lokale bereikbaarheid. En steeds meer is fietsen van belang op bovenlokaal niveau. De combinatie van goede interlokale routes en de opkomst van de e-bike bieden een gezond, milieuvriendelijk en goedkoop alternatief op afstanden tot 15 kilometer. Om de provinciale inzet voor het fietsverkeer te focussen op interlokaal verkeer hebben we het provinciaal hoofdnet fiets geactualiseerd en opgenomen in het omgevingsbeleid. Daarbij zijn er twee vormen van provinciale hoofdroutes.

Er zijn routes die een belangrijke rol spelen voor het *alledaags (utilitair) fietsverkeer*. Routes die om deze reden zijn opgenomen, passen bij de volgende uitgangspunten:

- ze vormen een verbinding tussen verschillende kernen;
- met herkenbare herkomsten en bestemmingen, zoals het centrum van een kern of een gebied met veel arbeidsplaatsen;
- het gaat om de belangrijkste, meest gebruikte routes tussen deze kernen, met een minimaal aantal van 500 fietsers op een werkdag.

Er zijn ook routes die een belangrijke rol spelen in het *recreatief fietsverkeer*. Routes die om deze reden zijn opgenomen, passen bij de volgende uitgangspunten:

- regionaal: doorgaande lijnen, kenmerkend voor ZH: rivieren en dijkstructuren, overgangen land-water, erfgoedlijnen;
- recreatief aantrekkelijke verbindingen tussen natuur- en recreatiegebieden en tussen steden en buitengebied;
- intensief gebruik op drukke momenten door meerdere groepen recreatieve gebruikers.

Naast het provinciaal hoofdfietsnet zijn er ook regionale hoofdfietsnetten zoals het doorfietsroutenetwerk van de regio Holland Rijnland en netwerk van metropolitane routes van de MRDH. Deze netwerken hebben dezelfde utilitaire doelen, maar zijn fijnmaziger dan het provinciaal hoofdnet. Als zulke netwerken voldoen aan de hierboven beschreven uitgangspunten, dan kunnen ze worden toegevoegd aan het hoofdnet.

In het Omgevingsbeleid leggen we vast dat van alle fietsroutes in Zuid-Holland we prioriteit geven aan behoud en verbetering van het provinciaal hoofdfietsnet. Dit bevat de belangrijkste utilitaire en recreatieve fietsroutes. Het hoofdfietsnet is geactualiseerd, waarbij een uitgebreide consultatieronde heeft plaatsgevonden. Bij de bescherming van het netwerk gaat het vooral om het voorkomen van belemmeringen door andere ontwikkelingen of door blokkerende infrastructuur. Ook tijdelijke belemmeringen moeten zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt.

De verantwoordelijkheid voor ontwikkeling en beheer blijft het hoofdfietsnet primair een aangelegenheid van de wegbeheerder. Financiële inzet van de provincie wordt bepaald in het programmadeel van het omgevingsbeleid

Het hoofdfietsnet wordt vastgelegd op kaart in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening wordt een bepaling toegevoegd die aangeeft dat in een bestemmingsplan/omgevingsplan rekening houdt met de instandhouding en zo mogelijk verbetering van het hoofdfietsnet.

#### *Wandelnetwerk*

Het belang van meer mensen die meer lopen maakt deel uit van het provinciale beleid. Daarbij zijn de Lange Afstands Wandelpaden (LAW's) van provinciaal belang.

De provincie wil dat meer mensen meer lopen in een omgeving die daartoe uitnodigt, doordat deze voor lopen veilig, gezond en aantrekkelijk is. Dit geldt zowel voor alledaags (utilitair) als recreatief lopen en zowel in bebouwd gebied als daarbuiten. Deze beleidskeuze heeft betrekking op het hele grondgebied van de provincie Zuid-Holland. Daarbij zijn de Lange Afstands Wandelpaden (LAW's) van provinciaal belang.

De Lange Afstands Wandelpaden (LAW's) worden op kaart opgenomen in het de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening wordt een bepaling toegevoegd die aangeeft dat een bestemmingsplan/omgevingsplan rekening houdt met de instandhouding en zo mogelijk verbetering van de Lange Afstands Wandelpaden (LAW's).

#### Conclusie:

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

De aanpassingen in de Omgevingsvisie zijn hieronder aangegeven:

#### *Beleidskeuze 'Vaker en verder fietsen'*

Aan de beleidskeuze 'Vaker en verder fietsen' wordt onder het kopje 'beleidskeuze' de volgende zin toegevoegd onderaan het tekstblok":

Van alle fietsroutes in Zuid-Holland geven we prioriteit aan behoud en verbetering van het provinciaal hoofdfietsnet. Dit bevat de belangrijkste utilitaire en recreatieve fietsroutes.

Tevens wordt aan deze beleidskeuze een kaart gekoppeld waarop het hoofdfietsnet is opgenomen.

#### *Beleidskeuze 'Verstedelijking'*

In de beleidskeuze 'Verstedelijking' worden de volgende passages aangepast:

Onder het kopje 'bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties' wordt de passage: "De voorkeur gaat uit naar nieuwe woningbouw nabij hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) en nabij voorzieningen en werkgelegenheid. In combinatie met fietsen en lopen maakt dit meer compacte en gezonde verstedelijking mogelijk. Het is wenselijk de langzaam vervoersrelaties te versterken, zodat een optimale keuze mogelijk is tussen de verschillende vervoersmodaliteit" gewijzigd in:

De voorkeur gaat uit naar nieuwe woningbouw nabij hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) en nabij voorzieningen en werkgelegenheid. In combinatie met fietsen en lopen maakt dit meer compacte en gezonde verstedelijking mogelijk. Deze ontwikkellocaties moeten goed worden aangepast op het provinciaal hoofdfietsnet, zodat een optimale keuze mogelijk is tussen de verschillende vervoersmodaliteiten.

Onder hetzelfde kopje wordt de volgende zin: “als een nieuwe stedelijke ontwikkeling niet mogelijk is binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer, dan is een goede bereikbaarheid per fiets en bereikbaarheid per auto nodig”, gewijzigd in:

Als een nieuwe stedelijke ontwikkeling niet mogelijk is binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer, dan is een goede aansluiting op het provinciaal hoofdfietsnetwerk en bereikbaarheid per auto nodig.

Onder het kopje ‘benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten’ wordt de volgende zin: “Andere ontwikkelingslocaties kunnen in aanmerking komen, als ze zijn goed ontsloten per hoogwaardig openbaar vervoer en goed te bereiken zijn per fiets en over de weg”, gewijzigd in:

Andere ontwikkelingslocaties kunnen in aanmerking komen, als ze zijn goed ontsloten per hoogwaardig openbaar vervoer en goed aangesloten zijn op het (provinciaal) hoofdfietsnetwerk en goed te bereiken zijn over de weg.

#### *Beleidskeuze ‘Sport, recreatie en water en groenbeleving’*

Aan de beleidskeuze ‘Sport, recreatie en water- en groenbeleving’ wordt onder het kopje ‘beleidskeuze’ onderaan het tekstblok de volgende zin toegevoegd:

De belangrijkste recreatieve fietsroutes zijn opgenomen in het provinciaal fietsnetwerk (zie de beleidskeuze vaker en verder fietsen). De Lange Afstands Wandelpaden (LAW's) zijn opgenomen in het provinciale wandelroutenetwerk (zie de beleidskeuze lopen).

#### *Beleidskeuze ‘Sportief en recreatief aantrekkelijke en beweegvriendelijke leefomgeving’*

Aan de beleidskeuze ‘Sportief en recreatief aantrekkelijke en beweegvriendelijke leefomgeving’ wordt onder het kopje ‘beleidskeuze’ onderaan het tekstblok de volgende zin toegevoegd::

De belangrijkste recreatieve fietsroutes zijn opgenomen in het provinciaal fietsnetwerk (zie de beleidskeuze vaker en verder fietsen). De Lange Afstands Wandelpaden (LAW's) zijn opgenomen in het provinciale wandelroutenetwerk (zie de beleidskeuze lopen).

#### *Beleidskeuze ‘Lopen’*

Aan de beleidskeuze ‘Lopen’ wordt onder het kopje ‘beleidskeuze’ onderaan het tekstblok de volgende zin toegevoegd:

Deze beleidskeuze heeft betrekking op het hele grondgebied van de provincie Zuid-Holland. Daarnaast zijn de Lange Afstands Wandelpaden (LAW's) vastgelegd op kaart als wandelroutes van provinciaal belang. Deze wandelroutes moeten ruimtelijk beschermd worden.

Aan beleidskeuze ‘Lopen’ wordt ook een kaart toegevoegd met daarop de Lange Afstands Wandelpaden (LAW's).

## B Wijziging Omgevingsverordening

### B1 Verstedelijking - functiemenging

#### *Aanleiding*

Zie onder A1

#### Conclusie:

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie wordt de beleidskeuze 'Verstedelijking' aangepast.

In de Omgevingsverordening wordt een nieuw artikel over functiemenging toegevoegd.

De wijziging van de geldende Omgevingsverordening Zuid-Holland (OVZH) is hieronder weergegeven, alsmede in het wijzigingsbesluit in bijlage 1. De wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV), die gaat gelden vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is opgenomen in bijlage 2.

Ingevoegd wordt een nieuw artikel, luidende:

#### 6.10f Functiemenging

Een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functies wonen of bedrijven, houdt rekening met de mogelijkheden voor functiemenging.

In de toelichting van de Omgevingsverordening wordt de volgende tekst toegevoegd over dit nieuwe artikel.

#### Artikel 6.10f Functiemenging

Als gevolg van oprukkende woningbouw wordt bedrijfsruimte steeds meer uit stad en dorp verdreven. Om voldoende ruimte voor bedrijvigheid te behouden, te creëren en slim ruimtegebruik te stimuleren, wil de provincie inzetten op beschermen van HMC- en watergebonden bedrijventerreinen, minimale milieucategorieën en functiemenging. Door een sterke inzet op functiemenging kunnen bedrijventerreinen efficiënter worden benut door bedrijven die daar vanwege geluid-, verkeers-, stof- of geurhinder ook echt moeten zitten.

Deze inzet op functiemenging is nodig omdat ruimte voor werken absoluut noodzakelijk blijft. Bedrijventerreinen leveren namelijk een substantiële bijdrage aan werkgelegenheid, toegevoerde waarde en innovatiekracht. Daarnaast kunnen ze een bijdrage leveren aan de energietransitie en de circulaire ambities. Het scheiden van functies is niet altijd wenselijk. Door het scheiden van wonen en werken neemt de woonwerkafstand namelijk steeds verder toe. Ook werkt het inefficiënt ruimtegebruik in de hand. Bovendien zorgt te ver doorgevoerde functiescheiding er voor dat veel bedrijven op bedrijventerrein zijn gevestigd die daar qua milieubelasting niet hoeven te zitten. Functiemenging in woningbouwplannen en in transformatie gebieden zorgt ervoor dat deze bedrijven ook ergens anders terecht kunnen, dan op een bedrijventerrein.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij nieuwe plannen niet automatisch uitgaan van functiescheiding en een ontwikkeling naar rustige woonwijk of bedrijventerrein, maar dieper nadenken over de mogelijkheden van een ontwikkeling als 'gemengd gebied', gebruik makend van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' en de 'Milieuzonering nieuwe stijl', beiden publicaties van de VNG. Zo kunnen bedrijven die zich daar voor lenen een plek krijgen in woningbouwplannen,

bijvoorbeeld langs de ontsluitingswegen. Met slimmere zoneringen en combinatiegebouwen is meer mogelijk dan nu vaak wordt gedacht en overwogen.

Als wordt gekozen voor functiescheiding verwacht de provincie van gemeenten dat zij beargumenteren waarom functiemenging in het betreffende plan niet mogelijk is.

## B2 Wonen

### *Aanleiding*

Zie onder A2

### Conclusie:

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma.

In de Omgevingsvisie wordt de Beleidskeuze Wonen aangepast.

In de Omgevingsverordening wordt het artikel over glastuinbouw aangepast en wordt een artikel toegevoegd over huisvesting van arbeidsmigranten/internationale werknemers.

Ook wordt de Omgevingsverordening een duidelijkere verwijzing opgenomen naar de in de Omgevingsvisie opgenomen uitgangspunten voor regionale visies.

De tekst in de toelichting van de Omgevingsverordening over het tweede lid van artikel 6.10, waarin is bepaald dat een bestemmingsplan met wonen voorziet in voldoende nieuw toe te voegen sociale huurwoningen, wordt aangevuld met een tekst over de afspraken die worden gemaakt met de minister over het aandeel betaalbare woningen.

In het Omgevingsprogramma komt de maatregel 'huisvesting van arbeidsmigranten' te vervallen. Deze maatregel is achterhaald met de aanpassingen in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

De wijziging van de geldende Omgevingsverordening Zuid-Holland (OVZH) is hieronder weergegeven, alsmede in het wijzigingsbesluit in bijlage 1. De wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV), die gaat gelden vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is opgenomen in bijlage 2.

Artikel 6.10, derde lid, komt te luiden:

Gedeputeerde staten kunnen bij de vaststelling van een regionaal woningbouwprogramma, aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen, mits het regionaal woningbouwprogramma past in de regionale woonvisie en de regionale woonvisie een uitwerking bevat van de in de provinciale omgevingsvisie genoemde doelstellingen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale woonvisie en het regionale woningbouwprogramma bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

In de toelichting op de Omgevingsverordening wordt de toelichting op artikel 6.10 aangepast. De laatste twee zinnen op het kopje 'Regionale afstemming en regionale visies' worden vervangen door de volgende tekstblokken:

Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie en een regionaal woningbouwprogramma aanvaarden of (mede) vaststellen en daarbij aan in hoeverre daarmee op regionaal niveau de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, zodat bij individuele plannen naar de bestuurlijke afspraken en de aanvaarding door gedeputeerde staten kan worden verwezen. Een

aanvaarde of (mede) vastgestelde regionale visie wordt beschouwd als een regionale bestuurlijke afspraak waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd.

In de Omgevingsvisie zijn doelstellingen opgenomen voor regionale visies. Dit zijn de onderwerpen die ten minste moeten terugkomen in de regionale visie.

In de toelichting op artikel 6.10 van de Omgevingsverordening komt onderstaande tekstblok als volgt te luiden:

(...)

De motivering van het bestemmingsplan gaat in op wat voldoende sociale huurwoningen is. Dit vindt zijn grondslag in de geldende door GS aanvaarde regionale woonvisie. Onder regionale woonvisie wordt ook begrepen afzonderlijke regionale afspraken over de verdeling van de opgave nieuw toe te voegen sociale huurwoningen, die de instemming hebben van GS. De actuele regionale woonvisie dan wel afzonderlijke regionale afspraken worden vertaald in het regionale woningbouwprogramma, zoals bedoeld in de beleidskeuze wonen in de Omgevingsvisie. De minister van Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening heeft aangegeven in 2022 afspraken te willen maken over woningbouw, onder meer over betaalbare woningbouw. Deze afspraken kunnen betekenis hebben voor de uitleg van wat moet worden verstaan onder voldoende sociale huurwoningen.

(...)

Ingevoegd wordt een nieuw artikel, luidende:

#### 6.10g Huisvesting arbeidsmigranten

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de tijdelijke of permanente huisvesting van arbeidsmigranten houdt rekening met ten minste de normenset voor huisvesting van arbeidsmigranten van het register van de Stichting Normering Flexwonen of een eventuele opvolger daarvan.
2. Een bestemmingsplan dat voorziet in tijdelijke of permanente huisvesting van arbeidsmigranten betreft bij het toelaten daarvan de Wet goed verhuurderschap met het oogmerk om misstanden en uitbuiting ten aanzien van de woonsituatie van arbeidsmigranten te voorkomen.
3. Een bestemmingsplan voor bedrijfsmatige activiteiten die naar verwachting zullen leiden tot een aanzienlijke toename van de werkgelegenheid ten opzichte van de huidige situatie, brengt de extra huisvestingsbehoefte voor de toekomstige werknemers in beeld en geeft aan op welke wijze hierin zal worden voorzien.

Artikel 6.15 wordt als volgt aangepast:

Na het vierde lid worden twee leden ingevoegd, onder vernummering van de overige leden.

5. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten toelaten voor een periode van maximaal 15 jaar na ingebruikname van de huisvestingslocatie als:

- a. er geen herstructureringsplannen aanwezig zijn; en
- b. de functie glastuinbouw daarna wordt hersteld.



6. In aanvulling op het vierde lid en vijfde lid, houdt het bestemmingsplan voor de huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten rekening met de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- b. de huisvesting is zo mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg;
- c. de locatie is goed ontsloten vanaf de openbare weg; en
- d. de locatie ligt op een redelijke afstand van voorzieningen binnen de kernen.

Artikel 6.16 Boom en sierteelt wordt als volgt aangepast:

Na het zesde lid worden twee leden ingevoegd, luidend:

7. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten toelaten voor een periode van maximaal 15 jaar na ingebruikname van de huisvestingslocatie als:

- a. er geen herstructureringsplannen aanwezig zijn; en
- b. de functie boom- en sierteelt daarna wordt daarna hersteld.

8. In aanvulling op het zesde en zevende lid, houdt het bestemmingsplan voor de huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten rekening met de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- b. de huisvesting is zo mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg;
- c. de locatie is goed ontsloten vanaf de openbare weg; en
- d. de locatie ligt op een redelijke afstand van voorzieningen binnen de kernen.

Artikel 6.17 Bollenteelt wordt als volgt aangepast:

Na het zevende lid worden twee leden ingevoegd, onder vernummering van de overige leden, luidende:

8. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten toelaten voor een periode van maximaal 15 jaar na ingebruikname van de huisvestingslocatie als:

- a. er geen herstructureringsplannen aanwezig zijn; en
- b. de functie bollenteelt daarna wordt hersteld.

9. In aanvulling op het zevende en achtste lid, houdt het bestemmingsplan voor de huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten rekening met de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- b. de huisvesting is zo mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg;
- c. de locatie is goed ontsloten vanaf de openbare weg; en
- d. de locatie ligt op een redelijke afstand van voorzieningen binnen de kernen.

In de toelichting wordt de volgende tekst toegevoegd als toelichting op het nieuwe artikel 6.10g

#### *Artikel 6.10 g Huisvesting arbeidsmigranten*

##### *Een goed woon- en leefklimaat*

Uit verschillende bronnen is gebleken dat er landelijk, en ook in de provincie Zuid-Holland, sprake is van misstanden bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Al jaren bestaan er signalen dat er binnen Nederland misstanden plaatsvinden rondom de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze komen soms aan het licht door klachten van omwonenden, via inspectiecontroles of worden opgepikt door de media en politici. Toch vinden er nog veel misstanden plaats zonder dat deze onder de aandacht komen. De rapportage 'Geen tweederangsburgers' en de landelijke campagne van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten van Emile Roemer hebben de aandacht voor deze misstanden weten te vergroten. Met name door de coronacrisis bleek dat veel arbeidsmigranten onder slechte omstandigheden wonen en werken. Ook na gesprekken met onder andere arbeidsmigranten, de FNV, FairWork en een media-analyse is gebleken dat dergelijke misstanden ook plaatsvinden binnen de provincie Zuid-Holland. De signalen komen zowel uit grote steden en middelgrote gemeenten als plattelandsgemeenten. Vaak gaat het om situaties waar veel personen een kamer delen, men weinig privacy heeft, het onderhoud en de hygiëne niet op peil zijn, onvoldoende ramen aanwezig zijn, er nauwelijks daglicht binnen kan komen en voorzieningen ontbreken of defect zijn. Bovendien verkeren arbeidsmigranten vaak in een sterke afhankelijkheidssituatie van hun werkgever die tegelijkertijd ook de rol van huisbaas vervult.

Een goed woon- en leefklimaat kan worden gezien als onderdeel van het bereiken van een goede ruimtelijke ordening. Het bereiken van een goed woon- en leefklimaat voor arbeidsmigranten is in het belang van de provincie vanwege de grote betekenis van arbeidsmigranten voor de economie van Zuid-Holland en daarnaast vanwege het waterbedeefte, waardoor de slechte omstandigheden waarin arbeidsmigranten verkeren zich kunnen verplaatsen naar gemeenten met geen of minder (streng) beleid op dit gebied. Om die reden stelt de provincie vanuit het oogpunt van doelmatigheid en doeltreffendheid regels aan de kwaliteit van de huisvestingslocaties.

- (1) minimale kwaliteitsnormen van de huisvesting (SNF) en
- (2) scheiding van contracten wonen en werken om uitbuiting en misstanden te reduceren en mogelijk te voorkomen.

##### *1 Minimale kwaliteitsnormen: SNF*

De provincie streeft naar een gelijkwaardig beschermingsniveau voor alle inwoners in Zuid-Holland. De provincie hecht dan ook grote waarde aan kwalitatief goede huisvesting waar arbeidsmigranten niet op heel korte termijn uit de woonruimte kunnen worden gezet bij beëindiging van hun werkcontract. Daarom wordt gemeenten gevraagd rekening te houden met ten minste de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Het gaat hier om een minimaal beschermingsniveau waarbij een ruimtelijk aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden bevorderd. Uiteraard ziet de provincie graag dat locaties aan hogere kwaliteitsnormen dan SNF voldoen.

De SNF stelt normen die zien op de kwaliteit van de huisvesting van arbeidsmigranten. Organisaties die de huisvesting van arbeidsmigranten verzorgen kunnen een certificaat van de SNF behalen als zij laten zien dat zij aan de SNF-normen voldoen. Dit is in zoverre te zien als een keurmerk van de kwaliteit van de huisvesting. De SNF geeft zelf aan de huisvestingslocaties van

gecertificeerde organisaties jaarlijks te controleren. Indien er op grond van de controle niet wordt voldaan aan de SNF-normen, dan wordt het certificaat ingetrokken en wordt de aanbieder van de huisvesting uit het register van de SNF geschreven. Het intrekken van het certificaat door SNF betekent echter niet per se dat de locatie vanuit dit Omgevingsbeleid ongeschikt is.

De SNF-normen zijn per 1 september 2021 op de volgende locatie te vinden: [Norm voor huisvesting arbeidsmigranten \(normeringflexwonen.nl\)](#) Hieruit volgt dat het gaat om de volgende typen normen:

- Normen over goed werkgeverschap (de kwaliteit van de werkgever).
- Normen over het toezicht en het beheer van de huisvestingslocatie (de kwaliteit van de huisvestingslocatie (de kwaliteit van het locatiemanagement)
- Normen over de bezettingsgraad, de beschikbare ruimte, daglichttoetreding, verwarmingsmogelijkheden, sanitaire voorzieningen en hygiëne, veiligheid (de kwaliteit van de huisvestingslocatie, onder meer normen uit het Bouwbesluit 2012.

De volgende onderdelen uit de SNF-norm zijn vanuit het oogpunt van veiligheid en gezondheid van de fysieke leefomgeving een goed woon- en leefklimaat van belang. Gemeenten dienen zorg te dragen dat aan deze normen in ieder geval aandacht wordt besteed:

*De normen onder onderdeel 2: 'Ruimte daglicht en verwarming'*

De normen die zien op het gebruiksoppervlak per persoon, de vloeroppervlakte in het slaapvertrek, het aantal personen per slaapvertrek. Deze normen hebben als doel om overbewoning tegen te gaan.

*De normen onder: 'Voorzieningen'*

Op de locatie dienen voorzieningen als keukens en kookplaten aanwezig te zijn. Indien deze voorzieningen ontbreken dan is de huisvestingslocatie niet geschikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

*De normen onder: 'Onderhoud en beheer'*

Huisvestingslocaties dienen een onderhouds- en beheerplan te bevatten waaruit volgt dat er periodieke (jaarlijkse) controles plaatsvinden van de staat van de huisvestingslocatie en dat gebreken en defecte zaken op voortvarende wijze worden gerepareerd.

*De normen onder: 'Informatievoorziening en overige eisen'*

Op de huisvestingslocatie dient een informatiekaart zichtbaar te zijn op een centrale plaats waarin zaken zijn opgenomen zoals de maximumcapaciteit, belangrijke telefoonnummers (beheerders en nooddiensten), de huisregels en het ontruimingsplan.

De provincie acht andere keurmerken niet geschikt om het gewenste beschermingsniveau ten aanzien van huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten te bereiken. In ieder geval is huisvesting in caravans ongewenst en dient te worden uitgesloten. Voor het overige dienen de huisvestingslocaties aan de wettelijke normen van het Bouwbesluit 2012 te voldoen.

De SNF-normen zien onder meer op het woon- en leefklimaat van de huisvesting van arbeidsmigranten. Vanuit het provinciale belang wordt gestreefd naar een gelijkwaardig beschermingsniveau voor alle ingezetenen in Zuid-Holland. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat functies evenwichtig aan locaties toedeelt, heeft de provincie gekozen om hierover een instructieregel in de Omgevingsverordening op te nemen waardoor rekening moet worden gehouden met de normenset voor huisvesting van arbeidsmigranten. Het is aan de gemeenten om hier specifiek invulling aan te geven en te motiveren dat er sprake is van een

minimaal beschermingsniveau als bedoeld in de SNF-normering. Er is bewust niet gekozen om op te nemen dat de huisvesting slechts is toegestaan als een SNF-certificaat aanwezig is op de locatie. Dat zou betekenen dat eventuele beslissingen over het wel of niet intrekken van het certificaat de publiekrechtelijke consequentie zouden hebben dat de huisvestingslocatie in strijd is met het bestemmingsplan. Dat is vanuit het oogpunt van rechtszekerheid onwenselijk. Bovendien geldt voor de normen over goed werkgeverschap dat er onvoldoende verband is met een goede ruimtelijke ordening of een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast is er geen aanleiding om ten aanzien van de SNF-normen uit het Bouwbesluit 2012/BBL zwaardere eisen op te nemen in de Omgevingsverordening. In de toelichting op de omgevingsverordening is aangegeven met welke onderdelen van de SNF-normering vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat of vanuit het oogpunt om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving te bereiken en in stand te houden.

Het Aanjaagteam heeft een aantal aanbevelingen gedaan over de kwaliteit, waarbij de ambitie hoger ligt dan de normen van SNF voorschrijven. Dan gaat het om een keurmerk en of er normen zijn zoals één persoon per slaapkamer, een leefoppervlakte van minimaal 15m<sup>2</sup> per persoon en zou huisvesting op het werk mogelijk zijn, mits sprake is van een zelfstandig huurcontract. In de Omgevingsverordening wordt voorzien in de mogelijkheid dat op termijn de huidige SNF-normen wijzigen. Indien daar sprake van is, dan zal de gemeente rekening moeten houden met ten minste het beschermingsniveau van deze nieuwe normen.

## *2. Scheiding van contracten wonen en werken*

De provincie onderschrijft de aanbevelingen van het Aanjaagteam van Emile Roemer en het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap. Scheiding van bed en baan is een belangrijk uitgangspunt om misstanden en uitbuiting van arbeidsmigranten tegen te gaan. Zo is het zeer ongewenst dat beëindiging van het werkcontract van arbeidsmigranten samenvalt met snelle beëindiging van het wooncontract, waardoor arbeidsmigranten snel op straat komen te staan. Het zou wenselijk zijn hier minimaal twee weken, maar bij voorkeur minimaal vier weken tussen te laten.

Het nieuwe instrument van de verhuurdersvergunning dat door de gemeenteraden in het leven kan worden geroepen, kan daarin voorzien. De provincie wil de gemeenten hierin ondersteunen en stimuleren en voorkomen dat de huisvestingssituatie afhankelijk wordt gemaakt van de arbeidsrelatie tussen werknemer en werkgever. In de omgevingsplannen voor huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten dienen gemeenten te motiveren hoe zij zullen omgaan met de wet Goed Verhuurderschap en de verhuurdersvergunning.

Inmiddels heeft de consultatie van het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap op 5 juli 2021 ter inzage gelegen. Indien het wetsvoorstel in de huidige vorm in werking treedt staat het de gemeenteraad toe om een vergunningstelsel in het leven te roepen, waarbij als voorwaarde voor de vergunning kan worden opgenomen dat er een scheiding tussen het huurcontract en arbeidscontract wordt aangebracht. Deze bevoegdheid is dan wel beperkt tot overeenkomsten met een arbeidsmigrant die maximaal vier maanden in Nederland verblijven. Op grond van het wetsvoorstel kan de gemeenteraad een categorie verblijfsruimte aanwijzen. Als dat gebeurd is, kan de gemeenteraad een vergunningplicht in het leven roepen. Vervolgens is het mogelijk om als vergunningvoorschrift de verplichting op te leggen om het huurcontract los van het arbeidscontract zelfstandig vast te leggen. Daarnaast biedt de consultatieversie de mogelijkheid om aan verhuurders een werkwijze voor te schrijven. Deze werkwijze zal worden voorgeschreven in een AMvB die nog niet voorhanden is. Niet valt uit te sluiten dat deze werkwijze borgt dat er een verplichting bestaat om de rechten van de huurder duidelijk te communiceren. De provincie vraagt

dan ook aan gemeenten om deze mogelijkheid te betrekken bij het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan.

### 3. Huisvestingseffect

Het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten onder leiding van Emile Roemer heeft in zijn rapporten *Eerste aanbevelingen* en *Geen tweederangsburgers* de aanbeveling gedaan om bij nieuwe bedrijven in kaart te brengen wat dit betekent voor de huisvesting, vervoer, leefomgeving, zorg, enzovoorts van de arbeidsmigranten, wanneer een gemeente vestiging of uitbreiding van een bedrijf of distributiecentrum toestaat. Het Rijk heeft een handreiking over de huisvesting van arbeidsmigranten opgesteld. Hierin wordt aangegeven dat bij de uitgifte van bedrijfskavels het maken van afspraken hoort over invulling van personeel en de huisvesting van de benodigde arbeidsmigranten, zodat dit aspect is geborgd vóórdat bedrijven zich vestigen of uitbreiden. Wij hebben in onze notitie 'Opbrengst Programma huisvesting arbeidsmigranten 2019-2021' een verkenning aangekondigd of het invoeren van het instrument van een "effectrapportage nieuwe bedrijvigheid op de huisvestingsbehoefte" kan worden opgenomen in het provinciale Omgevingsbeleid. Stakeholders (bedrijfsleven en medeoverheden) zijn hierover informeel geconsulteerd. Het algemeen beeld uit deze consultatie is dat nut en noodzaak van een bedrijfseffectrapportage breed wordt gedragen. Over het opnemen van de bedrijfseffectrapportage in het provinciale Omgevingsbeleid zijn de meningen meer verdeeld. Een deel van de geconsulteerden vindt een verplichting niet nodig omdat er toch al een groot draagvlak bestaat voor de toepassing van de bedrijfseffectrapportage, terwijl een ander deel voor de zekerheid kiest voor 'een stok achter de deur'.

Er is geconstateerd dat het onderwerp erg leeft, zowel bij het bedrijfsleven als de medeoverheden, en nut en noodzaak van de bedrijfseffectrapportage breed wordt gedragen. Om die aandacht ook in de nabije toekomst vast te houden, nemen wij een verplichting op om bij initiatieven die leiden tot een aanzienlijke toename van de huisvestingsbehoefte, hier onderzoek naar te doen. Het kan gaan om nieuwe initiatieven of om uitbreiding van bestaande.

Het ontwikkelen van nieuwe bedrijvigheid kan gepaard gaan met een (forse) toename van werkgelegenheid. Extra werkgelegenheid waarvoor de werknemers niet altijd voorhanden zijn in de regio en geworven moeten worden van elders en waarvoor huisvesting geregeld moet worden. In een zo vroeg mogelijk stadium dient inzichtelijk gemaakt te worden hoeveel extra huisvesting nodig is en op welke wijze hierin zal worden voorzien.

Bij de vaststelling van het omgevingsplan is het niet altijd mogelijk om de werkgelegenheidseffecten voldoende concreet vast te stellen en de bedrijfseffectrapportage uit te voeren, omdat dan lang niet altijd bekend is welke bedrijven er zich gaan vestigen. In dat geval volstaat ook een toezegging dat de huisvestingsbehoefte in beeld zal worden gebracht voorafgaande aan de verlening van de omgevingsvergunning.

In de instructieregel is geen ondergrens opgenomen voor de verplichting. Bij geringe extra werkgelegenheid volstaat een kwantitatieve beschouwing waarin aannemelijk wordt gemaakt dat de extra werkgelegenheid kan worden vervuld door werknemers uit de regio, dan wel dat werknemers van buiten de regio kunnen worden gehuisvest binnen het bestaande en geplande huisvestingsaanbod.

De instructieregel schrijft geen onderzoeksmethode verplicht voor. Van belang is dat met betrokkenheid van het UWV in beeld wordt gebracht hoe groot het aanbod is aan werknemers in de regio en wat de vraag is van de bedrijven, zowel kwantitatief als kwalitatief.

De toelichting bij artikel 6.15 wordt aangevuld volgende passage.

#### *Huisvesting in de greenports*

De greenports zijn beschermd gebied vanwege het economische belang dat zij voor de provincie hebben. Vanuit de sector bestaat er een grote behoefte aan kwalitatief goede huisvestingsplekken voor de arbeidsmigranten. Daarom bestaat, in afwijking van de bescherming, de mogelijkheid om in de greenport te huisvesten op basis van short- en midstay, bedoeld voor arbeidsmigranten. Niet valt uit te sluiten dat de huisvestingslocatie soms ook voor andere spoedzoekers/flexwoners voor kort verblijf kunnen worden gebruikt. Dat betekent dat het een logies-(achtige) functie betreft.

#### *Aanpassing begrenzing glastuinbouwgebied ten behoeve van bestaande andere functies en bebouwing*

Uitgangspunt is dat binnen de begrenzing van het glastuinbouwgebied alleen glastuinbouwbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen worden toegelaten. De begrenzing van het glastuinbouwgebied is vastgelegd in de verordening op kaart 11. Toch komen binnen de begrenzing van het glastuinbouwgebied ook bestaande andere functies voor (niet zijnde glastuinbouw), vaak ook met bijbehorende bebouwing. Het kan zowel gaan om een geïsoleerde afwijkende functie als om geclusterde afwijkende functies, zoals een bebouwingslint met een menging van bedrijven, woningen en andere functies. Vaak gaat het om situaties waarbij een ontwikkeling naar glastuinbouw ook in de toekomst praktisch gezien vrijwel niet mogelijk is. In het bestemmingsplan kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied daarom in beperkte mate worden aangepast, zodat percelen met rechtmatig aanwezige afwijkende bedrijven en functies buiten het glastuinbouwgebied kunnen worden gelaten. Beperkte uitbreiding en functiewijziging naar een andere passende functie is dan mogelijk. Doordat de betreffende percelen buiten het glastuinbouwgebied vallen is ook nieuwvestiging van een andere functie dan glastuinbouw niet langer uitgesloten, bijvoorbeeld op een locatie in een lint waar al meerdere woningen aanwezig zijn. Voorwaarde is wel dat het gaat om een beperkte aanpassing van de begrenzing van het glastuinbouwgebied en dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het teeltgebied. Daarbij moet ook worden gekeken naar de toekomstige situatie van het teeltgebied, dus ook naar de herstructureringsmogelijkheden. Deze regeling is nadrukkelijk niet bedoeld voor het buiten het glastuinbouwgebied brengen van nog (grotendeels) onbebouwde restpercelen en overhoeken. Ook als een perceel qua omvang of qua vorm niet geschikt is voor een moderne kas, zijn er vaak nog mogelijkheden voor voorzieningen (zoals wateropvang) of glastuinbouw gerelateerde functies.

#### *Artikel 6.15 lid 5*

Dit nieuwe artikel biedt een verruimde mogelijkheid om tijdelijk nieuwbouwwunits voor short- en midstay ten behoeve van huisvesting van in het bijzonder arbeidsmigranten door middel van een omgevingsvergunning, waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken te plaatsen op gronden die zijn bestemd voor glastuinbouw. Voorwaarde is wel dat er voor het perceel nog geen herstructureringsplannen zijn. Deze gronden kunnen namelijk nog wel een rol spelen in eventuele toekomstige herstructureringen, ook al zijn deze nog niet direct in gebruik. Om die reden is gekozen om deze huisvesting van tijdelijke nieuwbouwwunits voor maximaal 15 jaar toe te staan. Dit komt overeen met de levensduur voor tijdelijke nieuwbouw die wettelijk is vastgelegd in artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht/Bbl (Omgevingswet). Na deze termijn dient de bestaande rechtmatige toestand te worden hersteld, dat wil zeggen dat het perceel/kavel weer geschikt moet worden voor het gebruik voor glastuinbouw of open teelt.

Herstructurering is gericht op het realiseren van meer toegevoegde waarde per vierkante meter teeltareaal door middel van het herschikken van bestaande ruimtelijke structuren zoals bijvoorbeeld het verleggen van watergangen en wegen, verplaatsen en/of sloop van woningen, realisatie van nieuwe kassen, etc.

Deze regeling doet enerzijds recht aan de behoefte om huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten te vinden, en anderzijds worden de lange termijnbelangen van de duurzame ontwikkeling van de glastuinbouw beschermd. De voorwaarden zoals geformuleerd in het bestaande lid 4 zijn niet van toepassing. De nieuwe voorwaarden zoals bedoeld in lid 5 (nieuw) zijn overeenkomstig van toepassing op deze gevallen.

#### *Artikel 6.15 lid 6*

Met de mogelijkheid van short- en midstayhuisvesting ten behoeve van in het bijzonder arbeidsmigranten in de greenports, wil de provincie meer ruimte geven aan deze doelgroep, die als een specifiek woonmilieu kan worden getypeerd omdat zij hier tijdelijk zijn, met als doel hier te werken en vaak werkzaam zijn in de greenports. Het gaat dan ook om een logiesfunctie en niet om een woonfunctie. Huisvesting in deze gebieden voor deze doelgroep kan leiden tot minder woon- en werkverkeer en, omdat meer ruimte wordt geboden, tot kwalitatief betere situaties.

Ook is een groot deel van de greenports, met name waar het gaat om glastuinbouwgebieden, al bebouwd. De greenports liggen daarbij grotendeels tussen of in de nabijheid van (dorps)-kernen in en daarom vaak in de nabijheid van voorzieningen zoals winkels, scholen, huisartspraktijken en ontspanningsmogelijkheden. Dit is van belang, omdat ook voor arbeidsmigranten een volwaardig woon- en leefklimaat gewenst is.

Daarbij is het vanuit oogpunt van sociale veiligheid van belang dat de locaties niet te ver af gelegen zijn en dat arbeidsmigranten niet “weggestopt” worden. Om die reden is ervoor gekozen om kwalitatieve randvoorwaarden aan de huisvestingslocaties te koppelen. Het is ongewenst dat arbeidsmigranten worden gehuisvest op erg afgelegen locaties. De huisvesting in de greenports kan dan ook alleen onder voorwaarden:

1. De locatie kent een goed woon- en leefklimaat waarin arbeidsmigranten niet worden “weggestopt”. Om te voorkomen dat deze voorwaarden te strikt aan gemeenten worden opgelegd is gekozen voor de formulering “rekening houden met”. Het is van belang dat de huisvesting op een kwalitatief goede manier wordt ingepast in de omgeving, zodat een goed leefbare woonplek ontstaat voor de arbeidsmigranten. Het risico in de greenports is dat een locatie wordt weggestopt tussen kassen en bedrijfsbebouwing. Dat is niet de bedoeling. Daarom dient, in aanvulling op de richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, rekening gehouden te worden met een kwalitatieve toets op de leefbaarheid van de locatie. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om sociale veiligheid.
2. Zichtbaarheid zal zo mogelijk een rol spelen. Het doel van zichtbaarheid is, zoals gezegd, te komen tot een goed woon- en leefklimaat. Het heeft de voorkeur om de huisvesting aan het voorerf te situeren. De achterkant van het erf/perceel is vanwege de mogelijke aanwezige bedrijfsgebouwen en kassen minder wenselijk, omdat de huisvesting dan buiten het zicht plaatsvindt. Een uitzondering kan worden gemaakt voor percelen waarbij het achtererfgebied aan de openbare weg grenst zolang de huisvestingslocatie in het zicht is.

Vervolgens is van belang dat de huisvestingslocatie niet te afgelegen is, waardoor arbeidsmigranten ‘weggestopt’ worden. Ook dit komt een goed woon- en leefklimaat ten goede. Dit komt tot uiting in de volgende voorwaarden:

- (1) Ontsluiting openbare weg.

- (2) De huisvestingslocatie moet op een redelijke afstand van de belangrijkste voorzieningen (supermarkten, horeca, maatschappelijke voorzieningen) binnen bestaand stedelijk gebied zijn gelegen. De Provincie beschouwt als redelijke afstand bijvoorbeeld om en nabij een half uur loopafstand en/of om en nabij een kwartier fietsafstand. Wat als een redelijk afstand beschouwd moet worden hangt mede af van de omstandigheden van het geval: factoren als de aanwezigheid van meerdere/enkele burgerwoningen, het aantal (dorps)kernen in de omgeving de aanwezigheid van (openbaar) vervoervoorzieningen en begaanbaarheid van de weg.

Uiteraard moet bij de beoordeling van nieuwe locaties aan de generieke regels voor ruimtelijke kwaliteit worden voldaan en indien van toepassing aan de ladder van duurzame verstedelijking en geldt de eis uit artikel 6.15 lid 4 dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omvang en bruikbaarheid van het teeltareaal.

De greenportgebieden zijn aangewezen op de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening en gekoppeld aan de specifieke instructieregels voor glastuinbouw, boom- en sierteelt en bollenteelt.

De toelichting bij artikel 6.16 wordt als volgt aangevuld.

*Huisvesting in de greenports*

Zie de toelichting bij artikel 6.15

De toelichting bij artikel 6.17 wordt als volgt aangevuld.

*Huisvesting in de greenports*

Zie de toelichting bij artikel 6.15

## **B3 Vrijkomende agrarische bebouwing en transitie landelijk gebied**

*Aanleiding en toelichting*

Zie onder A3.

Conclusie

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma en de Omgevingsverordening.

De wijziging van de geldende Omgevingsverordening Zuid-Holland (OVZH) is hieronder weergegeven, alsmede in het wijzigingsbesluit in bijlage 1. De wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV), die gaat gelden vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is opgenomen in bijlage 2.

Aan artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit wordt na het twaalfde lid een nieuw lid toegevoegd:

13

Gedeputeerde Staten kunnen gebieden buiten het bestaand stads- en dorpsgebied aanwijzen als transitiegebied en daarvoor een gebiedsplan vaststellen. Een bestemmingsplan dat een



ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in een gebied waarvoor een gebiedsplan is vastgesteld, houdt rekening met dit gebiedsplan.

Aan 'Bijlage I Begrippen' worden in de alfabetische volgorde de volgende begrippen toegevoegd:

**Gebiedsplan:** een door GS vastgesteld plan voor een transitiegebied, waarin de regionaal afgestemde ontwikkelrichting van het gebied op hoofdlijnen wordt weergegeven en dat richtinggevende doelen en structurerende ruimtelijke principes omvat.

**Transitiegebied:** een door GS aangewezen geografisch begrenst gebied waar urgente beleidsdoelen gerealiseerd moeten worden, waarbij in de komende jaren aanzienlijke veranderingen in de ruimtelijke inrichting van het gebied te verwachten zijn.

In de toelichting bij artikel 6.9 van de verordening wordt de volgende passage toegevoegd:

De provincie wil gebiedsgericht, integraal en op het regionale schaalniveau sturen op kwaliteitsverbetering, het realiseren van beleidsdoelen en bij het gebied passende ruimtelijke ontwikkelingen ('de juiste ontwikkeling op de juiste plek'). Daarbij wil de provincie samenwerken met gebiedspartners en een verbindende rol vervullen bij de realisatie van opgaven die zich op meerdere schaalniveaus voordoen en samenkomen in het landelijk gebied. De provincie ontwikkelt hiertoe gebiedsprogramma's in het omgevingsprogramma, voor landelijke gebieden zoals de Zuid-Hollandse Delta en het Groene Hart.

De provincie biedt ruimte voor ontwikkeling in het landelijk gebied, passend bij en ondersteunend aan de realisatie van grotere (transitie)opgaven voor natuur/stikstof, water/bodem, landbouw en klimaat. Daarbij sturen we ook op veranderingen in grondgebruik en nieuwe functies voor vrijkomende agrarische bebouwing, passend bij de gewenste ontwikkelrichting van het gebied en met medeneming van effecten op bestaande en blijvende functies, waaronder agrarische bedrijven. In gebieden waar dit nodig is voor het realiseren van de transitieopgaven, stimuleert de provincie de verplaatsing of beëindiging van agrarische bedrijven.

Voor gebieden waar meerdere transities en urgente opgaven spelen, waarbij aanzienlijke veranderingen in de ruimtelijke inrichting van het gebied te verwachten zijn en waarvoor ruimtelijke keuzes nodig zijn (transitiegebieden) sturen we op de totstandkoming van gebiedsplannen. In deze gebiedsplannen wordt de regionaal afgestemde ontwikkelrichting van het gebied op hoofdlijnen weergegeven. Het gebiedsplan omvat richtinggevende doelen en ruimtelijke structurerende principes en wordt met of door de gebiedspartners, waaronder de betrokken gemeenten, ontwikkeld. Het gebiedsplan wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten en kan ook door de betrokken gemeenten worden vastgesteld. Het gebiedsplan heeft dan de status van een programma als bedoeld in de Omgevingswet.

Voor gebieden waarvoor een gebiedsplan in ontwikkeling of vastgesteld is, wordt een maatregel opgenomen in het omgevingsprogramma. Hiermee wijst Gedeputeerde Staten het betreffende gebied aan als transitiegebied. Bij de beoordeling van plannen voor een ruimtelijke ontwikkeling binnen een transitiegebied, zoals bijvoorbeeld voor het toestaan van nieuwe functies voor vrijkomende agrarische bebouwing, kan de provincie op de uitwerking van het gebiedsplan anticiperen. Na vaststelling vormt het gebiedsplan de basis voor de beoordeling van ruimtelijke plannen in het gebied.

Een gebiedsplan kan worden opgesteld als een gebiedspecifieke uitwerking van een of meer provinciale beleidsdoelen, zoals bijvoorbeeld voor natuur en stikstof. Het kan ook worden geïnitieerd en uitgewerkt als onderdeel van een breder gebiedsprogramma, zoals voor het Groene Hart en de Zuid-Hollandse Delta.

## B4 Wandel- en fietsnetwerken

### *Aanleiding en toelichting:*

Zie onder A4.

### Conclusie:

Dit onderwerp leidt tot wijziging van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

De wijziging van de geldende Omgevingsverordening Zuid-Holland (OVZH) is hieronder weergegeven, alsmede in het wijzigingsbesluit in bijlage 1. De wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV), die gaat gelden vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is opgenomen in bijlage 2.

In bijlage II wordt ingevoegd kaart 24 Hoofdfietsnetwerk en lange afstands wandelpaden.

Toegevoegd wordt een nieuw artikel, luidende

#### 6.20a Hoofdfietsnetwerk en lange afstands wandelpaden

Een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met het belang van de instandhouding en zo mogelijk de verbetering van het hoofdfietsnetwerk, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 24 in bijlage II, alsmede de lange afstands wandelpaden, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 24 in bijlage II.

Aan de toelichting op de verordening wordt toegevoegd de toelichting op artikel 6.20a Wandel- en fietsnetwerken:

#### Toelichting artikel 6.20a Wandel- en fietsnetwerken

Het belang van vaker en verder fietsen en het belang van meer mensen die meer lopen, zijn ook provinciale belangen. In de verordening zijn daarom de wandel- en fietsnetwerken vastgelegd die van provinciaal belang zijn.

De regeling in deze verordening vraagt om in een bestemmingsplan rekening te houden met de instandhouding en zo mogelijk de verbetering van het in de verordening vastgelegde wandelnetwerk en het fietsnetwerk. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen toelaat die een onderdeel van het netwerk kan beperken of zelf kan doorbreken. Bijvoorbeeld door blokkerende infrastructuur. Mocht dit echter onvermijdelijk zijn in verband met een ontwikkeling waar een zwaarwegend belang mee is gemoeid, dan moet het bestemmingsplan een goed alternatief mogelijk maken en moet de realisering daarvan verzekerd zijn. Een goede motivering op dit punt is nodig, alsmede tijdig overleg met de provincie.

Ook tijdelijke beperkingen van het netwerk, bijvoorbeeld vanwege werkzaamheden aan een project in de omgeving, moeten zoveel mogelijk worden voorkomen en in tijd worden beperkt. Ook hierover is overleg nodig met de provincie.

Voor zover een onderdeel van het netwerk nog niet is gerealiseerd moet dit trajectonderdeel gereserveerd blijven.

De verantwoordelijkheid voor ontwikkeling en beheer blijft bij het hoofdfietsnet primair een aangelegenheid van de wegbeheerder. Financiële inzet van de provincie wordt bepaald in het programmadeel van het Omgevingsbeleid.

#### *Fietsnetwerk*

Fietsen is vaak van belang voor de lokale bereikbaarheid. En steeds meer is fietsen van belang op bovenlokaal niveau. De combinatie van goede interlokale routes en de opkomst van de e-bike bieden een gezond, milieuvriendelijk en goedkoop alternatief op afstanden tot 15 kilometer. Om de provinciale inzet voor het fietsverkeer te focussen op interlokaal verkeer is het provinciaal hoofdnets fiets vastgelegd in deze verordening. Daarbij zijn er twee vormen van provinciale hoofdroutes.

Er zijn routes die een belangrijke rol spelen voor het *alledaags (utilitair) fietsverkeer*. Routes die om deze reden zijn opgenomen, passen bij de volgende uitgangspunten:

- ze vormen een verbinding tussen verschillende kernen;
- met herkenbare herkomsten en bestemmingen, zoals het centrum van een kern of een gebied met veel arbeidsplaatsen;
- het gaat om de belangrijkste, meest gebruikte routes tussen deze kernen, met een minimaal aantal van 500 fietsers op een werkdag.

Er zijn ook routes die een belangrijke rol spelen in het *recreatief fietsverkeer*. Routes die om deze reden zijn opgenomen, passen bij de volgende uitgangspunten:

- regionaal: doorgaande lijnen, kenmerkend voor ZH: rivieren en dijkstructuren, overgangen land-water, erfgoedlijnen;
- recreatief aantrekkelijke verbindingen tussen natuur- en recreatiegebieden en tussen steden en buitengebied;
- intensief gebruik op drukke momenten door meerdere groepen recreatieve gebruikers.

#### *Wandelnetwerk*

De provincie wil dat meer mensen meer lopen in een omgeving die daartoe uitnodigt, doordat deze voor lopen veilig, gezond en aantrekkelijk is. Dit geldt zowel voor alledaags (utilitair) als recreatief lopen en zowel in bebouwd gebied als daarbuiten. Daarbij zijn de Lange Afstands Wandelpaden (LAW's) van provinciaal belang. Deze zijn daarom vastgelegd in de verordening.

## **B5 Actualisering 3 hectare-kaart**

### *Aanleiding*

Op de kaart met grote buitenstedelijke bouwlocaties, ook wel genoemd '3 hectare-kaart' zijn stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied aangegeven met een omvang van 3 hectare of meer. Het gaat om woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen (zoals sportvelden). De 3 hectare-kaart maakt onderdeel uit van de Omgevingsverordening (bijlage II, kaart 19). In de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan/omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling

buiten bestaand stads- en dorpsgebied met een omvang van 3 hectare of meer, mogelijk kan maken als die ontwikkeling is opgenomen op de 3 hectare-kaart. Daarmee ligt het eindoordeel over deze grote stedelijke ontwikkelingen bij Provinciale Staten.

#### *Actualisering woningbouwplannen*

Uitgangspunt voor het opnemen van een woningbouwlocatie op de '3 hectare-kaart' is dat het gaat om een reële ontwikkeling. Binnen een periode van ten hoogste 10 jaar moet er voldoende behoefte bestaan voor ontwikkeling van de woningbouwlocatie. De woningbouwopgave is groot en het versnellen van de bouwproductie is nodig. Daarom is in de provinciale omgevingsvisie opgenomen dat na een periode van 5 jaar een tussentijdse evaluatie wenselijk is. 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. Locaties waar sinds de introductie van de '3 hectare-kaart' in 2014 geen ontwikkeling te zien is, worden heroverwogen. Ook locaties die inmiddels zijn gerealiseerd hoeven niet meer op de kaart te blijven staan. De te schrappen en te heroverwegen woningbouwlocaties zijn aan de betreffende gemeenten voorgelegd. Begin november 2021 is het voornemen tot heroverweging van locaties op de 3 hectare-kaart aan het college van B&W van de desbetreffende gemeente voorgelegd. Gemeenten is gevraagd om binnen 6 weken te reageren. De gemeenten waarvan voorgesteld wordt de 3ha locatie te schrappen, hebben aangegeven hiermee in te kunnen stemmen.

Daarnaast worden er enkele nieuwe locaties voorgelegd om aan de 3 hectare-kaart toe te voegen. Dit zijn een aantal kleinere woningbouwlocaties aan de rand van bestaande dorpen die in regionaal verband zijn afgestemd en onderdeel zijn van het regionale woningbouwprogramma. Tevens leveren deze locaties een bijdrage aan andere opgaven zoals de vitaliteit van de desbetreffende kernen en wordt er ruimtelijke kwaliteit toegevoegd. Bijvoorbeeld door oude structuurlijnen te herstellen, het woonklimaat te verbeteren door integraal goede voorzieningen mee te ontwerpen en met het ontwerp de identiteit van de plek te versterken. Door sportvelden uit te plaatsen uit de kern kan er ruimte ontstaan voor een binnenstedelijke gebiedstransformatie met ruimte voor sociale en betaalbare woningbouw voor starters, ouderen en andere doelgroepen. Of bijvoorbeeld in samenhang met sanering van verouderde agrarische bedrijfspanden in het buitengebied waarbij compensatiewoningen geclusterd aan de dorpsrand worden toegevoegd.

Er zijn binnen Zuid-Holland op dit moment voldoende woningbouwplannen tot 2030. De focus ligt op versnellen van de uitvoering van de plannen die zijn opgenomen in de regionale woningbouwprogramma's en op het realiseren van de juiste typen woningen. Vooralsnog is er geen behoefte aan nieuwe grote uitleglocaties, naast de aangewezen locaties Valkenhorst en Middengebied Zuidplaspolder.

#### *Wat zijn de aanpassingen?*

De huidige actualisering van de 3 hectare-kaart richt zich op woningbouwlocaties. In een volgende herziening kunnen er mogelijk ook weer aanpassingen en toevoegingen zijn van bedrijventerreinen, met name naar aanleiding van de actualisering van de regionale visies voor bedrijventerreinen. Voor één bedrijventerrein wordt hierop een uitzondering gemaakt, zie hiervoor onderdeel B6-7.

Hieronder is aangegeven welke mutaties er zijn op de 3 hectare-kaart.

### **1. Schrappen van gerealiseerde woningbouwlocaties.**

De volgende woningbouwlocaties zijn gerealiseerd en kunnen daarom geschrapt worden:

- Midden Delfland (Den Hoorn): Kreekzone
- Pijnacker Nootdorp (Pijnacker): Ackerswoude

- Hoeksche Waard: Tuinzicht Evides
- Hoeksche Waard: Mijnsheerenland Noord
- Hoeksche Waard: Nieuw Beijerland Zuid
- Hoeksche Waard: Nieuw Beijerland Wetten/ Schunselaar
- Hoeksche Waard: Puttershoek/ Rustenburg
- Hoeksche Waard: Westmaas Oost
- Goeree-Overflakkee: Ooltgensplaat
- Goeree-Overflakkee: Oude Tonge
- Goeree-Overflakkee: Sommeldijk, Evadinapolder

## 2. Heroverwegen van locaties

Begin november 2021 is het voornemen tot heroverweging van locaties op de 3 hectare-kaart aan het college van B&W van de desbetreffende gemeente voorgelegd. Aan de gemeenten is gevraagd om binnen 6 weken te reageren.

De volgende woningbouwlocaties zijn heroverwogen en worden met instemming van de gemeente geschrapd:

- Kaag en Braassem: Nieuwe Wetering.  
De gemeente Kaag en Braassem heeft geen plannen voor de ontwikkeling van de 3ha-locatie Nieuwe Wetering van 17 ha. Deze woningbouwlocatie is ook niet opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. De gemeente geeft aan deze locatie niet geschikt te vinden voor grootschalige woningbouw. Dit omdat de locatie pal naast de A4 en de Hogesnelheidslijn (HSL) ligt en het dorp Nieuwe Wetering nauwelijks voorzieningen heeft. De ontwikkeling van een drietal kleine kavels met woningbouw, zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma blijft wel mogelijk. De gemeente wil hiervoor wel het toevoegen van Kerklaan Leimuiden terug (zie punt 3 toevoegen van nieuwe locaties).
- Nissewaard: Maaswijk Noord (Spijkenisse).  
In de structuurvisie van de gemeente is deze locatie ooit opgenomen als locatie voor extensief wonen. Er zijn op dit moment geen concrete woningbouwplannen voor deze locatie. En eventuele woningen op deze locatie zijn ook niet opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.
- Rotterdam: Oude Bovendijk.  
De gemeente heeft geen plannen meer om hier woningen te realiseren. De woningbouwlocatie is ook niet opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.

De volgende woningbouw locatie is heroverwogen en wordt met instemming van de gemeente aangepast:

- Goeree-Overflakkee: Uitbreiding Westplaat/2<sup>e</sup> Haven wordt verkleind van 35 hectare naar 11 hectare. Het aantal geprogrammeerde woningen blijft gelijk.

## 3. Toevoegen van nieuwe locaties

De volgende locaties worden toegevoegd op kaart 19 in bijlage 2, waarop de grote buitenstedelijke bouwlocaties zijn aangegeven (ook wel genoemd: "3 hectare kaart") en aan de bijbehorende tabellen in bijlage X van de Omgevingsverordening.

- **Barendrecht: Zuidpolder**

Dit gaat om de ontwikkeling van 4 hectare wonen, in combinatie met de private realisatie van 50 hectare natuur en recreatie. De uitvoering van dit recreatiegebied wordt door de gemeente Barendrecht aan een private partij gelaten nadat financiering uit publieke middelen niet langer realistisch bleek. Het betreft een ontbrekende schakel in de groenstructuur op IJsselmonde tussen Buijtenland van Rhoon en Zuidpolder fase 1 en het gebied rond de Waal. Het gaat om ongeveer 65 woningen ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het plan. Het precieze aantal is afhankelijk van de businesscase gebiedsontwikkeling. De woningen komen op verschillende erven in het lint langs de zuidelijke rand. 15% van de woningen valt onder NHG.

Conclusie:

De locatie Zuidpolder wordt op kaart 19 gezet in bijlage II en toegevoegd in bijlage X, tabel 1 woningbouwlocaties, oppervlakte 4 hectare, gemeente Barendrecht, kern Barendrecht.

- **Goeree-Overflakkee: Schaapsweg (Den Bommel)**

Dit betreft een gemengde ontwikkeling met een voorzieningenlocatie en woningen. De totale oppervlakte bedraagt 5 hectare. Er worden ongeveer 100 woningen gerealiseerd in een dichtheid van 45 woningen per hectare, waarvan 15 sociale koop en 30 sociale huur.

Conclusie:

De woningbouwlocatie Schaapsweg wordt op kaart 19 gezet in bijlage II en toegevoegd in bijlage X, tabel 1 woningbouwlocaties, oppervlakte 5 hectare, gemeente Goeree-Overflakkee, kern Den Bommel.

Tevens wordt de locatie Schaapsweg als 'andere stedelijke ontwikkeling' op kaart 19 in bijlage II gezet en toegevoegd in bijlage X tabel 4 andere stedelijke ontwikkelingen, oppervlakte 5 hectare, gemeente Goeree-Overflakkee, kern Den Bommel.

- **Goeree-Overflakkee: Langeweg (Stellendam)**

Dit betreft de ontwikkeling van een voorzieningencuster op een agrarisch perceel van ca. 4,5 hectare aan de Langeweg in Stellendam. Het gaat om de uitplaatsing van drie basisscholen, een dorps huis en een gymzaal, die thans op verschillende locaties zijn gevestigd. De landschappelijke waarde van de nieuwe locatie is gering. Het perceel wordt aan twee kanten begrensd door het bebouwd gebied van Stellendam en aan twee kanten door bosgebied. Een deel van het perceel wordt gebruikt voor woningbouw. Het gaat om 75 woningen in een dichtheid van 45 woningen per hectare, waarvan 23 sociale koop en 13 betaalbare koop.

Conclusie:

De locatie Langeweg wordt op kaart 19 gezet in bijlage II en toegevoegd in bijlage X, tabel 1 woningbouwlocaties, oppervlakte 5 hectare, gemeente Goeree-Overflakkee, kern Stellendam.

- **Goeree-Overflakkee: Kleine Boezem (Dirksland)**

Kleine Boezem in Dirksland bestaat uit 3 fasen. De nu gevraagde uitbreiding betreft fase 3 en een deel van fase 2. Het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied is in totaal ca. 3,5 hectare groot, waarvan 1 hectare in fase 2 al positief is bestemd voor woningbouw. Van het totale gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied is 1,9 hectare aangewezen als stedelijk, bovenwijks groen. Op het resterende deel van 1,6 hectare zijn er 70 woningen voorzien (waarvan 60 sociale koop en -huur), wat neerkomt op 44 woningen per hectare.

Conclusie:

De woningbouwlocatie Kleine Boezem fase 2 en 3 wordt op kaart 19 gezet in bijlage II en toegevoegd in bijlage X, tabel 1 woningbouwlocaties, oppervlakte 4 hectare, gemeente Goeree-Overflakkee, kern Dirksland.

- **Kaag en Braassem: Kerklaan Leimuiden**

Dit betreft de uitplaatsing van een ijsclub, volkstuinen en scoutingvereniging, ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Beukenlaan IV. De nieuwe locatie heeft een oppervlakte van 5 hectare. De woningbouwontwikkeling (200 woningen) is opgenomen in het regionaal woningbouwprogramma.

Conclusie:

De locatie Kerklaan Leimuiden wordt op kaart 19 gezet in bijlage II en toegevoegd in bijlage X, tabel 4 andere stedelijke ontwikkelingen, oppervlakte 5 hectare, gemeente Kaag en Braassem, kern Leimuiden.

- **Krimpenerwaard: Gouderak Oost**

Dit gaat om een ontwikkeling van 270 woningen, oppervlakte van 9 hectare, dichtheid 30 woningen per hectare, waarvan 19% sociale huur en 17% sociale koop.

De locatie Gouderak Oost maakt reeds sinds 2019 onderdeel uit van de Regionale Projectenlijst Wonen Midden Holland die is goedgekeurd door de provincie. Gouderak Oost is ruimtelijk gezien een logische en geschikte locatie voor een dorpsuitbreiding van Gouderak. De ontwikkeling heeft tevens een positief effect op de verkeersontsluiting van het dorp zelf. Het verkeer hoeft niet meer door het dorpscentrum naar de dijk te worden geleid maar kan nu via de nieuwe locatie op de dijk worden ontsloten. Dat zal de leefbaarheid van het dorp ten goede komen. De gemeente wenst op korte termijn met de ontwikkeling van start te gaan. Inmiddels is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing verklaard op de locatie.

Conclusie:

De locatie Gouderak Oost wordt op kaart 19 gezet in bijlage II en toegevoegd in bijlage X, tabel 1 woningbouwlocaties, oppervlakte 9 hectare, gemeente Krimpenerwaard, kern Gouderak Oost.

- **Molenlanden: Achter de Wetering (Giessenburg)**

Dit gaat om een gemengde ontwikkeling van wonen en bedrijvigheid tussen de dorpskern en het bedrijventerrein aan de Van Houwelingenweg. De totale oppervlakte bedraagt 3,2 hectare, waarvan 0,7 hectare bedrijfskavels (ten hoogste milieucategorie 2). Er komen 60 woningen, in een dichtheid van ongeveer 26 woningen per hectare, waarvan 40% sociaal en betaalbaar. De ontwikkeling is gelegen tussen dorpsrand en bedrijventerrein waardoor ruimte voor bedrijfskavels vanuit milieucategorie en inpassing voor de hand ligt.

Conclusie:

De locatie Achter de Wetering wordt op kaart 19 gezet in bijlage II en toegevoegd in bijlage X, tabel 1 woningbouwlocaties, oppervlakte 3 hectare, gemeente Molenlanden, kern Giessenburg.

- **Ridderkerk: Geerlaan**

Uitleglocatie ten westen van de kern Rijsoord op een deel van het gebied tussen Rijksstraatweg, Lagendijk en A15. Deze ontwikkeling vloeit voort uit de Gebiedsvisie Deltapoort, waarin de ambitie is vastgesteld om in een gebied verspreid over vier gemeenten tot 50 hectare verspreid glas te saneren. Dit gebeurt onder meer via de voormalige Ruimte voor Ruimteregeling waarbij gesaneerd glas en bedrijfsbebouwing wordt gewaardeerd met bouwrechten. Deze 34 verworven bouwrechten worden nu gecombineerd in één woningbouwontwikkeling op een vanuit ruimtelijke kwaliteit acceptabele locatie. In totaal worden 76 woningen gebouwd op een oppervlakte van 8,5 hectare. 33% is voor starters en senioren. 16% betreft betaalbare rijwoningen.

Conclusie:

De locatie Geerlaan wordt op kaart 19 gezet in bijlage II en toegevoegd in bijlage X, tabel 1 woningbouwlocaties, oppervlakte 9 hectare, gemeente Ridderkerk, kern Rijsoord.

- **Westland, De Hak (Kwintsheul)**

Deze ontwikkeling vindt plaats op een deel van het glastuinbouwgebied. Een toekomstbestendige glastuinbouwontwikkeling wordt hier niet meer mogelijk geacht. Gelet op de omvang en de vorm van het perceel zijn er beperkte mogelijkheden voor een optimale verkaveling voor glastuinbouw. Gelet op het maatschappelijk en ruimtelijk belang van wonen, is daarom gekozen voor woningbouw. De locatie vormt een logische afronding van de Westlandse Zoom.

De oppervlakte bedraagt 5 hectare, aantal woningen 150-200, woningdichtheid 35-45 woningen per hectare. 30% van de woningen betreft sociaal, 5% sociale koop en 20% middeldure huur/koop.

Conclusie:

De locatie De Hak wordt op kaart 19 gezet in bijlage II en toegevoegd in bijlage X, tabel 1 woningbouwlocaties, oppervlakte 5 hectare, gemeente Westland, kern Kwintshuul.

- **Westland: Gantel De Baak ('s-Gravensande)**

Deze locatie is in 2018 per abuis verwijderd van de 3 hectare kaart. Dit wordt thans hersteld. De locatie heeft een oppervlakte van 5 hectare en er komen ongeveer 40 woningen. De woningdichtheid bedraagt ongeveer 15 woningen per hectare. Het totale programma omvat meer woningen (waarvan 10% sociaal), die deels in een ander gebied worden gerealiseerd.

Conclusie:

De locatie Gantel De Baak wordt op kaart 19 gezet in bijlage II en toegevoegd in bijlage X, tabel 1 woningbouwlocaties, oppervlakte 5 hectare, gemeente Westland, kern ;s-Gravensande.

- **Westvoorne: Sportpark Nieuwe Achterweg (Rockanje)**

Verplaatsing van sportpark ten behoeve van woningbouw (project De Drenkeling fase 3). Op de huidige locatie van het sportpark locatie kunnen 120 extra woningen worden gerealiseerd waarvan 35% sociaal). De nieuwe locatie van het sportpark wordt met een oppervlakte van bruto 7 hectare (netto 4 hectare, plus groene inpassing) 4 hectare aangeduid op de 3 hectare kaart als 'andere stedelijke ontwikkeling'. De locatie ligt op een ruim perceel aan de zuidzijde van de Nieuwe Achterweg (ten oosten van Rockanje) en wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast met veel ruimte voor natuur inclusieve doelen.

Conclusie:

Sportpark Nieuwe Achterweg wordt op kaart 19 gezet in bijlage II en toegevoegd in bijlage X, tabel 4 andere stedelijke ontwikkelingen, oppervlakte 7 hectare, gemeente Westvoorne, kern Rockanje.

Conclusie:

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (OVZH). In bijlage II van de verordening wordt kaart 19 gewijzigd, zoals hierboven aangegeven. In bijlage X worden de tabellen 1 en 4 gewijzigd zoals hierboven aangegeven.

De wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV), die gaat gelden vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is opgenomen in bijlage 2.

## B6 Overige aanpassingen van de Omgevingsverordening

Bij vrijwel iedere herziening van het Omgevingsbeleid worden ook enkele kleine aanpassingen doorgevoerd, bijvoorbeeld actualisering van kaarten en teksten. In deze herziening gaat het om de volgende aanpassingen.



## **B6-1**

### **Actualisering bedrijventerreinenkaart**

De bedrijventerreinenkaart (kaart 20) geeft de (watergebonden) bedrijventerreinen weer waarop instructieregels in artikel 6.15 van toepassing zijn. Actualisatie hiervan is nodig naar aanleiding van bijvoorbeeld de vaststelling van omgevingsplannen waarin bedrijventerreinen worden toegevoegd of geschrapt.

In de voorliggende herziening betreft dit het volgende bedrijventerrein:

- Gemeente Alphen aan den Rijn, bedrijventerrein Rijnrovers schrappen omdat het bestemmingsplan transformatie naar Wonen mogelijk maakt.

#### Conclusie:

Bedrijventerrein Rijnrovers wordt geschrapt van kaart 20 (bedrijventerreinen).

## **B6-2**

### **Wijziging begrenzing glastuinbouwgebied bij Heenweg (Westland)**

De gemeente Westland is bezig met de ontwikkeling van een woningbouwplan ten westen van de kern Heenweg. De ontwikkeling vindt plaats in glastuinbouwgebied. Het gaat om een kavel van ca. 2,5 hectare, die voor de glastuinbouw niet meer optimaal aangewend kan worden. De vorm, ligging en ontsluiting maken dat het perceel niet duurzaam te exploiteren is voor glastuinbouw. Er is onderzocht of de kavel samengevoegd zou kunnen worden met het naastgelegen glastuinbouwbedrijf, zodat er één groot bedrijf kan ontstaan. Dit blijkt logischerwijs echter niet mogelijk.

Het initiatief voor woningbouw in Heenweg komt voort uit de wens om in en bij de kleinere kernen in het Westland woningbouw te realiseren voor de eigen inwoners met het doel de kleine kernen levensvatbaar/vitaal te houden. Het gaat om 72 woningen, waarvan ca. de helft sociaal.

Gelet op het maatschappelijk belang van de beoogde woningbouw en omdat deze ontwikkeling het glasbelang niet onevenredig benadeelt, is woningbouw een passend invulling. De begrenzing van het glastuinbouwgebied wordt daarom aangepast.

#### Conclusie:

De begrenzing van het glastuinbouwgebied bij Heenweg (Westland) wordt aangepast.

## **B6-3**

### **Wijziging begrenzing NNN bij Oud-Alblas**

Het bedrijf Damsteegt heeft extra ruimte nodig voor een opslagterrein. Onderdeel van het plan is het realiseren van een nieuw stuk bos ter compensatie van het bos dat verloren gaat door de uitbreiding.

In 2016 is op de huidige locatie het toenmalige terrein geherstructureerd. Het plan voorzag in slopen van bedrijfsopstallen en het realiseren van nieuwe bedrijfsgebouwen en terugbouwen van een enkele woning in het bestaande lint. Doordat de woningen in het lint zijn gerealiseerd, is het bedrijf in de tweede lijn gerealiseerd. Om het bedrijf toegankelijk te maken, is een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd.

Omdat het bedrijf groeiende is en er ruimte-tekort is voor het stallen van trailers, werkvoertuigen, zand, opslag en dergelijke heeft het bedrijf nu opnieuw behoefte aan uitbreiding. Verplaatsing naar een bedrijventerrein is niet mogelijk. Vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit kan de ontwikkeling positief worden beoordeeld, met name als het totale pakket aan ingrepen in samenhang wordt gezien (ook de ingrepen die al zijn gedaan, zoals de omlegging van de wegontsluiting),

Omdat op grond van provinciaal beleid een aantasting van het NNN dient te worden gecompenseerd conform vereisten van de Omgevingsverordening heeft de initiatiefnemer een compensatieplan laten opstellen. De negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN, ook wat betreft de compensatie van het oppervlakte en de samenhang van het gebied, worden gecompenseerd door het toevoegen van een 1.3 ha groot compensatiegebied. Dit compensatiegebied is groter dan het huidige ontwikkelingsgebied binnen het NNN (1,1 ha groot) en vertoont dezelfde samenhang ten opzichte van het Alblasserbos. Het nieuwe bos zal kwalitatief beter zijn dan het bestaande deel. Daarmee kan geconcludeerd worden dat het plan zal bijdragen aan het realiseren van betere natuur hetgeen zorgt in het versterken van de biodiversiteit.

Conclusie:

De begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) bij Oud Alblas wordt aangepast.

**B6-4 Wijziging artikel 6.11 (kantoren)**

In de dagelijkse toepassingspraktijk van de Omgevingsverordening is er discussie met gemeente over de uitleg van het bepaalde in artikel 6.11 (kantoren), tweede lid. Die bepaling gaat over kantoren die buiten de aanwezige concentratielocatie voor kantoren gevestigd kunnen worden. De discussie gaat over het onderscheid tussen de categorie kleinschalige kantoren en de categorie kantoren met een lokaal verzorgingsgebied. Ook zijn er ontwikkelingen met clusters van kleinschalige kantoren, De regeling lijkt in dit opzicht ruimer dan de toelichting. In de toelichting is namelijk aangegeven dat het niet de bedoeling is dat een fors volume ontstaat dat concurrerend kan zijn voor de concentratielocaties voor kantoren.

Het onderscheid tussen kleinschalige zelfstandige kantoren en kantoren met een lokaal verzorgingsgebied is in de praktijk niet goed te maken. Daarom vervalt de laatstgenoemde categorie. In principe zijn kleinschalige kantoren veelal ook kantoren met een lokaal verzorgingsgebied. Daarnaast wordt verduidelijkt dat het niet de bedoeling is dat er grote clusters van kleinschalige kantoren ontstaan. Daarom wordt in de regeling opgenomen dat er geen clusters van meer dan vijf kantoren mogen ontstaan. Meer kantoren kunnen dan alleen als dit ook is opgenomen in de regionale kantorenvisie.

Deze aanpassing is van technische aard. Regeling en toelichting worden beter op elkaar aangesloten en in overeenstemming gebracht met de bedoeling van de regeling.

Conclusie:

Artikel 6.11, tweede lid, komt als volgt te luiden

Het eerste lid is niet van toepassing op:

- a. kantoren die in overeenstemming zijn met een actuele regionale visie die is aanvaard door gedeputeerde staten;
- b. kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging en voor zover geen cluster ontstaat van meer dan vijf kantoren;

- c. bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf; en
- d. functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven, of een veiling.

De toelichting van de verordening wordt als volgt gewijzigd.

De eerste twee tekstblokken onder het kopje 'uitzonderingen' komen als volgt te luiden:

Buiten de hierboven bedoelde locaties is kantoorvestiging alleen bij uitzondering toegestaan. Het gaat daarbij onder meer om kleinschalige kantoren, die veelal zijn gericht op de lokale omgeving. Ook geldt een uitzondering voor bedrijfsgebonden kantoren en functiegebonden kantoren.

De maximale omvang van kleinschalige zelfstandige kantoren buiten de concentratielocaties voor kantoren bedraagt 1.000 m<sup>2</sup>. De verordening sluit niet uit dat op een locatie meerdere kleine kantoren worden gerealiseerd, eventueel in geschakelde vorm. Voorwaarde is wel dat geen cluster van meer dan vijf kleine kantoren ontstaat, omdat een fors bouwvolume concurrerend kan zijn met (leegstaande) kantoren op de concentratielocaties. Een cluster van meer dan vijf kleine kantoren is dan ook alleen mogelijk als die valt onder de uitzondering voor kantoren die in overeenstemming zijn met een actuele regionale visie die is aanvaard door gedeputeerde staten.

#### **B6-5 Wijziging artikel 6.15 (glastuinbouwgebied)**

Artikel 6.15, tweede lid, bevat een mogelijkheid voor de gemeente om de begrenzing van het glastuinbouwgebied in beperkte mate aan te passen, in verband met bestaande bedrijven en functies anders dan glastuinbouwbedrijven. Voorwaarde is wel dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

Op 17 november 2021 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een reactieve aanwijzing vernietigd vanwege het ontbreken van een deugdelijke motivering van de stelling dat de omzetting van bedrijfswoningen naar burger- dan wel plattelandswoningen op zichzelf steeds zouden leiden tot een onevenredige aantasting van de omvang en bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied, zoals bedoeld in art. 6.15 lid 4 van de Omgevingsverordening.

De Afdeling is in de kern van oordeel dat Gedeputeerde Staten te veel is uitgegaan van een vooral theoretische benadering wat betreft de herstructureringsmogelijkheden voor het gebied als geheel, waarvan niet afdoende duidelijk is of deze wel aansluit bij de werkelijkheid. Een gevolg van deze uitspraak zou kunnen zijn dat op locaties waarbij (nog) geen herstructureringsplannen op handen zijn, te vaak gebruik kan worden gemaakt van deze flexibiliteitsbepaling waardoor de bescherming van het teeltareaal teveel wordt ondermijnd. Om die reden wordt aan het artikel toegevoegd dat deze mag worden toegepast in gebieden aan de randen van het glastuinbouwgebied alsmede langs de linten waar reeds afwijkende functies aanwezig zijn, mits de omvang en de bruikbaarheid van het teeltareaal niet onevenredig worden geschaad.

#### Conclusie:

Artikel 6.15, vierde lid, komt als volgt te luiden:

In het bestemmingsplan kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied, bedoeld in het eerste lid, in beperkte mate worden aangepast aansluitend aan de randen van het glastuinbouwgebied,

alsmede langs de linten waar reeds afwijkende functies aanwezig zijn, rekening houdend met de lokale omstandigheden, en bestaande bedrijven en functies, anders dan glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

#### **B6-6 Wijziging van verwijzingen naar artikel 6.24 Natuurnetwerk Nederland**

In het kader van de Herziening 2021 Omgevingsbeleid is het artikel over het Natuurnetwerk Nederland verplaatst. Het artikel is vernummerd van 6.24 naar 6.9e. Abusievelijk zijn enkele verwijzingen naar dat artikel niet aangepast. Dit wordt nu alsnog hersteld. Het gaat om de verwijzingen in artikel 2.5 (Aanwijzing Natuurnetwerk Nederland) en artikel 6.31 (Beoordelingsregels ontheffing natuur).

#### Conclusie:

De verwijzingen naar artikel 6.24 worden gewijzigd in een verwijzing naar artikel 6.9e.

#### **B6-7 Toevoegen bedrijventerrein De Nieuwe Wetering IV (gemeente Krimpenerwaard) aan de 3 hectare kaart**

De voorliggende herziening voorziet in de actualisering van de kaart met grote buitenstedelijke bouwlocaties, ook wel genoemd '3 hectare-kaart', voor wat betreft woningbouw. Voor bedrijventerreinen is een actualisering voorzien in een volgende herziening, die mede zal worden gebaseerd op de op dit moment in voorbereiding zijnde regionale bedrijventerreinenvisies. Vooruitlopend hierop is het verzoek van de gemeente Krimpenerwaard binnengekomen om bedrijventerrein De Nieuwe Wetering IV in Bergambacht al in de Herziening Ruimte en Wonen op de 3 hectare kaart op te nemen met 4 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. De gemeentelijke urgentie komt voort uit de gewenste concentratie van publieksfuncties op en rond het huidige afvalbrengstation aan de westzijde van Bergambacht en de samenhang daarmee met de verplaatsing van het afvalbrengstation naar het nieuwe bedrijventerrein en verduurzaming.

Voor de integrale beoordeling van de toevoeging van nieuwe locaties voor bedrijventerreinen op de 3 hectare kaart is het zorgvuldiger om eerst de vaststelling van de regionale bedrijventerreinvisie af te wachten. Voor de regio Midden-Holland staat deze gepland in de zomer, wat te laat is om deze in de Herziening Ruimte en Wonen mee te kunnen nemen. Gelet echter op de gemeentelijke urgentie enerzijds en anderzijds de aangetoonde behoefte, de instemming van de regio en het feit dat de locatie omsloten is tussen het bestaande bedrijventerrein, de ontsluitingsweg en de provinciale weg, verlenen wij toch al medewerking aan dit verzoek. Bedrijventerrein De Nieuwe Wetering IV wordt toegevoegd aan de grote buitenstedelijke bouwlocaties in bijlage II, kaart 19 en bijlage X van de Omgevingsverordening. Dit laat onverlet een integrale beoordeling van de nog vast te stellen regionale bedrijventerreinvisie Midden-Holland.

#### Conclusie:

Bedrijventerrein De Nieuwe Wetering IV wordt toegevoegd op de kaart met grote buitenstedelijke bouwlocaties (bijlage II, kaart 19). Tevens wordt deze locatie toegevoegd aan de tabel 'bedrijventerreinen zachte capaciteit' in bijlage X (gegevens: naam De Nieuwe Wetering IV, gemeente Krimpenerwaard, kern Bergambacht, oppervlakte 4 hectare).

## B6-8 Verduidelijking toepassingsmogelijkheid ontheffingsbevoegdheid in crisissituaties

De oorlog in Oekraïne, de grote behoefte aan huisvesting voor vluchtelingen en het al grote woningtekort, roepen de vraag op in hoeverre onze verordening voldoende flexibel is om zo nodig in te kunnen spelen op kansen die zich voordoen. De ontheffingsmogelijkheid van de instructieregels in de geldende verordening vindt zijn basis in de Wet ruimtelijke ordening. De wetgever heeft deze bevoegdheid toegekend aan GS. De toepassingsmogelijkheid is beperkt tot bijzondere gevallen. In de jurisprudentie wordt dit tamelijk strikt uitgelegd. De bovengenoemde ontwikkelingen en situatie zijn bijzonder genoeg om toepassing van de ontheffingsbevoegdheid te rechtvaardigen. In de toelichting van de verordening wordt hierover een tekst toegevoegd om twijfel hierover weg te nemen.

Onder de Omgevingswet is het toepassingsbereik van de ontheffingsbevoegdheid breder. De toepassing is dan niet beperkt tot bijzondere omstandigheden. Daarom wordt alleen een verduidelijkende tekst toegevoegd in de thans geldende Omgevingsverordening Zuid-Holland (OVZH) en niet in de straks geldende Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV).

### Conclusie:

In de toelichting van de Omgevingsverordening wordt de volgende tekst opgenomen als toelichting op artikel 6.29 (Ontheffing).

Gedeputeerde Staten kunnen op verzoek van Burgemeester en Wethouders ontheffing verlenen van de instructieregels van deze verordening, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Deze bevoegdheid tot het verlenen van een ontheffing vindt zijn grondslag in artikel 4.1a, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Bij hun besluitvorming over de aanvraag om ontheffing hebben Gedeputeerde Staten beoordelingsruimte.

Toepassing is beperkt tot bijzondere omstandigheden. Hieronder worden in ieder geval verstaan crisissituaties en calamiteiten.

## C Wijziging Omgevingsprogramma

### C1 Wonen

#### *Aanleiding en toelichting*

Zie onder A2.

#### Conclusie

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma.

In de Omgevingsvisie wordt de Beleidskeuze Wonen aangepast.

In de Omgevingsverordening wordt het artikel over glastuinbouw aangepast en wordt een artikel toegevoegd over huisvesting van arbeidsmigranten/internationale werknemers.

In het Omgevingsprogramma komt de maatregel 'huisvesting van arbeidsmigranten' te vervallen. Deze maatregel is achterhaald met de aanpassingen in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

De wijziging van het Omgevingsprogramma is hieronder aangegeven:

De maatregel 'huisvesting arbeidsmigranten' vervalt.

### C2 Vrijkomende agrarische bebouwing en transitie landelijk gebied

#### *Aanleiding en toelichting*

Zie onder A3.

#### Conclusie

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma en de Omgevingsverordening.

De aanpassingen van het Omgevingsprogramma zijn hieronder aangegeven.

Toegevoegd wordt de maatregel 'Gebiedsplan omgeving Nieuwkoopse Plassen':

#### **Maatregel Gebiedsplan omgeving Nieuwkoopse Plassen**

##### **Rolkeuze**

Reguleren en faciliteren

##### **Beleidskeuzes**

- Transitie landelijk gebied
- Stikstof
- Beperken maatschappelijke kosten door bodemdaling

##### **Gebiedsspecifiek**

Ja. Het gebiedsplan heeft een specifiek werkingsgebied, zijnde het transitiegebied omgeving Nieuwkoopse Plassen. Dit betreft de Nieuwkoopse Plassen en de omliggende polders

Zwammerdam, Aarlanderveen, Nieuwkoop-Noord, Achttienhoven, Zegveld, Bodegraven-Noord, de Meijegraslanden en Bovenlanden (Noordse Buurt, Noordse Dorp en Westveen).

### **Toelichting**

Gedeputeerde Staten wijzen de omgeving Nieuwkoopse Plassen aan als transitiegebied, als uitwerking van de beleidskeuze Transitie Landelijk Gebied in de Omgevingsvisie. Voor dit gebied wordt een gebiedsplan opgesteld, dat op hoofdlijnen de ontwikkelrichting van het gebied beschrijft. Het gebiedsplan geeft weer welke ontwikkeling passend is op welke plek of in welk deelgebied, welke doelen in het gebied gerealiseerd moeten worden en welke ruimtelijke principes van toepassing zijn.

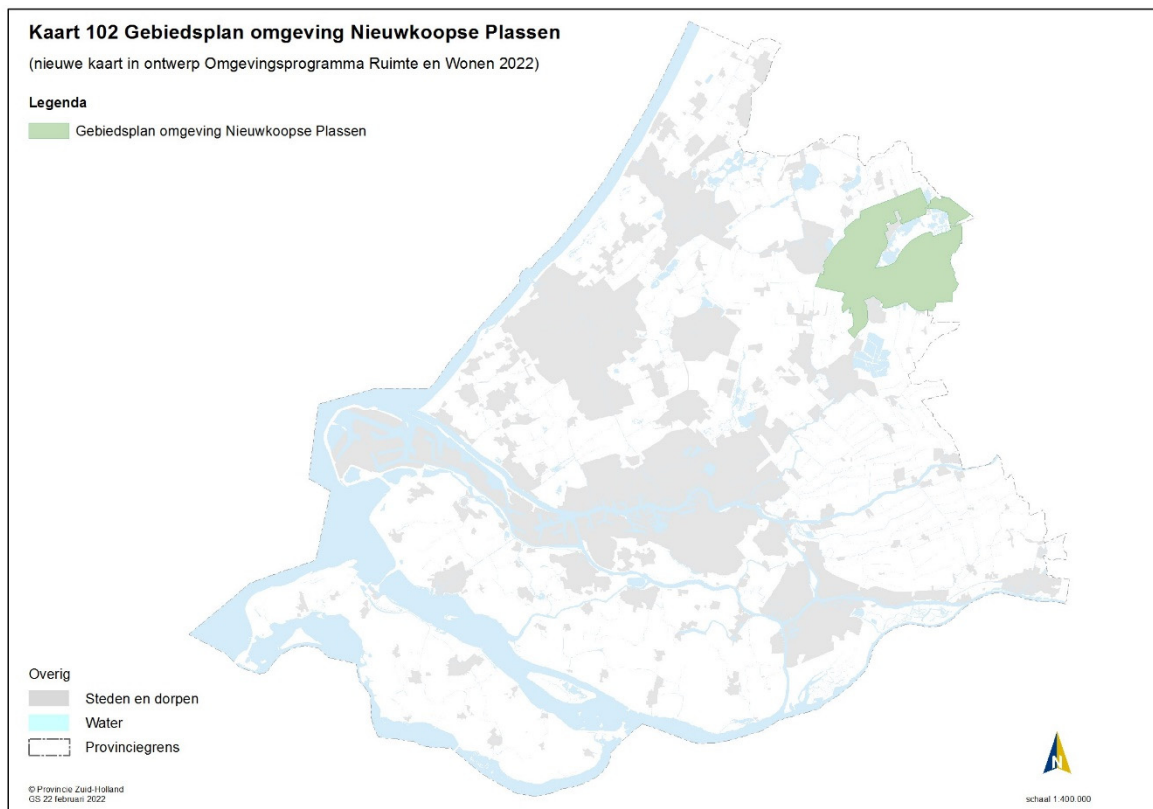
Het gebiedsplan voor omgeving Nieuwkoopse Plassen wordt primair opgesteld voor de realisatie van de (transitie)opgaven stikstofreductie en de reductie van CO<sub>2</sub> vanwege bodemdaling. Dit in samenhang met andere opgaven, zoals voor landbouw, natuur, water, klimaat en ruimtelijke kwaliteit, alsook de ruimtevraag voor energie, wonen en andere stedelijke functies.

Het gebiedsplan wordt samen met gebiedspartners opgesteld en geeft richting aan de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Daarbij wordt tevens ingespeeld op functies die er zijn en waarvan de verwachting is dat die in het gebied zullen blijven bestaan. Bij de beoordeling van plannen voor een ruimtelijke ontwikkeling binnen dit gebied, zoals bijvoorbeeld voor het toestaan van nieuwe functies voor vrijkomende agrarische bebouwing, anticipeert de provincie op de totstandkoming van het gebiedsplan. Zodra Gedeputeerde Staten het gebiedsplan heeft vastgesteld, vormt het gebiedsplan de basis voor de beoordeling van ruimtelijke plannen in dit gebied.

### **Werkingsgebied**

Transitiegebied omgeving Nieuwkoopse Plassen (de geografische begrenzing wordt opgenomen in het Omgevingsprogramma).

Het werkingsgebied is hieronder afgebeeld.



Toegevoegd wordt de maatregel: ‘Agrarische bedrijfsverplaatsing en -beëindiging’:

## **Maatregel Agrarische bedrijfsverplaatsing en -beëindiging**

### **Rolkeuze**

Stimuleren en faciliteren

### **Beleidskeuzes**

- Transitie landelijk gebied
- Vitale landbouw
- Stikstof
- Natura 2000
- Realisatie NatuurNetwerkNederland
- Beperken maatschappelijke kosten door bodemdaling
- energietransitie

### **Gebiedsspecifiek**

Het werkingsgebied is heel Zuid-Holland. De subsidieregeling wordt voor specifieke gebieden opgesteld in een openstellingsbesluit.

### **Toelichting**

In een aantal gebieden zijn de transitieopgaven, met name voor stikstofreductie, natuur en bodemdaling, zo urgent dat de provincie de verplaatsing of beëindiging van agrarische bedrijven in de betreffende gebieden wil stimuleren. De provincie stelt hiertoe een subsidieregeling ‘Agrarische



bedrijfsverplaatsing en -beëindiging' open voor specifieke gebieden, aan te wijzen middels een openstellingsbesluit. Op grond van deze subsidieregeling kunnen eigenaren van een landbouwbedrijf in een gebied waarvoor de regeling is opengesteld, een subsidie aanvragen voor de kosten van verplaatsing of beëindiging van hun landbouwbedrijf, wanneer deze verplaatsing of beëindiging bijdraagt aan:

- de realisatie van een gebiedsplan voor een door Gedeputeerde Staten aangewezen transitiegebied;
- de stikstofreductie in een of meer stikstofgevoelige habitats in Natura2000-gebieden in Zuid-Holland;
- de realisatie van het Natuurnetwerk Nederland; of
- de reductie van CO<sub>2</sub> vanwege bodemdaling.

### **Werkingsgebied**

Zuid-Holland

## **Bijlage 1 Wijzigingsbesluit Omgevingsverordening Zuid-Holland (OVZH)**

Concept

Wijzigingsbesluit Omgevingsverordening Zuid-Holland

Besluit van provinciale staten van Zuid-Holland van [datum], [besluitnummer], tot wijziging van de Omgevingsverordening Zuid-Holland in verband met de Herziening Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen

Provinciale staten van Zuid-Holland;

Gelezen het voorstel van gedeputeerde staten van [datum], [besluitnummer], over de wijziging van de Omgevingsverordening Zuid-Holland in het kader van de Herziening Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen;

Gelet op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluiten:

Artikel I

De Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt als volgt gewijzigd:

A.

In artikel 2.5 wordt de verwijzing naar artikel 6.24, vervangen door:

Artikel 6.9e

B.

Artikel 6.9 wordt als volgt gewijzigd:

Na het twaalfde lid wordt een lid toegevoegd, luidend:

13. Gedeputeerde staten kunnen gebieden buiten het bestaand stads- en dorpsgebied aanwijzen als transitiegebied en daarvoor een gebiedsplan vaststellen. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in een gebied waarvoor een gebiedsplan is vastgesteld, houdt rekening met dit gebiedsplan.

C.

Artikel 6.10, derde lid, komt te luiden:

3. Gedeputeerde staten kunnen bij de vaststelling van een regionaal woningbouwprogramma, aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of

gedeeltelijk is doorlopen, mits het regionaal woningbouwprogramma past in de regionale woonvisie en de regionale woonvisie een uitwerking bevat van de in de provinciale omgevingsvisie genoemde doelstellingen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale woonvisie en het regionale woningbouwprogramma bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

D.

Na artikel 6.10e worden twee artikelen toegevoegd, luidende:

#### Artikel 6.10f Functiemenging

Een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functies wonen of bedrijven, houdt rekening met de mogelijkheden voor functiemenging.

#### Artikel 6.10g Huisvesting arbeidsmigranten

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de tijdelijke of permanente huisvesting van arbeidsmigranten houdt rekening met ten minste de normenset voor huisvesting van arbeidsmigranten van het register van de Stichting Normering Flexwonen of een eventuele opvolger daarvan.
2. Een bestemmingsplan dat voorziet in tijdelijke of permanente huisvesting van arbeidsmigranten betreft bij het toelaten daarvan de Wet goed verhuurderschap met het oogmerk om misstanden en uitbuiting ten aanzien van de woonsituatie van arbeidsmigranten te voorkomen.
3. Een bestemmingsplan voor bedrijfsmatige activiteiten die naar verwachting zullen leiden tot een aanzienlijke toename van de werkgelegenheid ten opzichte van de huidige situatie, brengt de extra huisvestingsbehoefte voor de toekomstige werknemers in beeld en geeft aan op welke wijze hierin zal worden voorzien.

E.

Artikel 6.11, tweede lid komt te luiden: :

2. Het eerste lid is niet van toepassing op:

- a. kantoren die in overeenstemming zijn met een actuele regionale visie die is aanvaard door gedeputeerde staten;
- b. kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging en voor zover geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat;
- c. bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf; en
- d. functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven, of een veiling.

F.

Artikel 6.15 wordt als volgt gewijzigd:

1.

Het vierde lid komt te luiden:

4. In het bestemmingsplan kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied, bedoeld in het eerste lid, in beperkte mate worden aangepast aansluitend aan de randen van het glastuinbouwgebied, alsmede langs de linten waar reeds afwijkende functies aanwezig zijn, rekening houdend met de lokale omstandigheden, en bestaande bedrijven en functies, anders dan glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

2.

Onder vernummering van het vijfde tot en met negende lid tot het zevende tot en met elfde, worden twee leden ingevoegd, luidende:

5. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten toelaten voor een periode van maximaal 15 jaar na ingebruikname van de huisvestingslocatie als:

- a. er geen herstructureringsplannen aanwezig zijn; en
- b. de functie glastuinbouw daarna wordt hersteld.

6. In aanvulling op het vierde en vijfde lid, houdt het bestemmingsplan voor de huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten rekening met de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- b. de huisvesting is zo mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg;
- c. de locatie is goed ontsloten vanaf de openbare weg; en
- d. de locatie ligt op een redelijke afstand van voorzieningen binnen de kernen.

G.

In artikel 6.16 worden na het zesde lid twee leden ingevoegd, luidende:

7. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten toelaten voor een periode van maximaal 15 jaar na ingebruikname van de huisvestingslocatie als:

- a. er geen herstructureringsplannen aanwezig zijn; en
- b. de functie boom- en sierteelt daarna wordt hersteld.

8. In aanvulling op het zesde en zevende lid, houdt het bestemmingsplan voor de huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten rekening met de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- b. de huisvesting is zo mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg;
- c. de locatie is goed ontsloten vanaf de openbare weg; en
- d. de locatie ligt op een redelijke afstand van voorzieningen binnen de kernen.

H.

In artikel 6.17 worden onder vernummering van het achtste en negende lid tot het tiende en elfde lid, twee leden ingevoegde, luidende

8. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten toelaten voor een periode van maximaal 15 jaar na ingebruikname van de huisvestingslocatie als:

- a. er geen herstructureringsplannen aanwezig zijn; en
- b. de functie bollenteelt daarna wordt hersteld.

9. In aanvulling op het zevende en achtste lid, houdt het bestemmingsplan voor de huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten rekening met de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- b. de huisvesting is zo mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg;
- c. de locatie is goed ontsloten vanaf de openbare weg; en
- d. de locatie ligt op een redelijke afstand van voorzieningen binnen de kernen.

I.

Na artikel 6.20 wordt een artikel toegevoegd, luidend:

Artikel 6.20a Hoofdfietsnetwerk en lange afstands wandelpaden

Een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met het belang van de instandhouding en zo mogelijk de verbetering van het hoofdfietsnetwerk, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 24 in bijlage II, alsmede de lange afstands wandelpaden, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 24 in bijlage II.

J.

In artikel 6.31 wordt de verwijzing naar artikel 6.24 telkens vervangen door:

Artikel 6.9e

K.

In artikel 6.33 wordt de verwijzing naar artikel 6.24 vervangen door:

Artikel 6.9e

L..

In bijlage I worden op alfabetische volgorde de volgende begrippen ingevoegd:

**gebiedsplan:** door gedeputeerde staten vastgesteld plan voor een transitiegebied, waarin de regionaal afgestemde ontwikkelrichting van het gebied op hoofdlijnen wordt weergegeven en dat richtinggevende doelen en structurerende ruimtelijke principes omvat;

**transitiegebied:** doorgedeputeerde staten aangewezen geografisch begrensd gebied waar urgente beleidsdoelen gerealiseerd moeten worden, waarbij in de komende jaren aanzienlijke veranderingen in de ruimtelijke inrichting van het gebied te verwachten zijn;

M.

Bijlage II wordt als volgt gewijzigd:

1.

De volgende kaarten worden vervangen door de gelijkkluidende kaarten als opgenomen in de bijlage behorende bij dit besluit:

Kaart 7 Natuurnetwerk Nederland

Kaart 11 Greenports

Kaart 14 Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën

Kaart 19 Grote buitenstedelijke bouwlocaties

Kaart 20 Bedrijventerreinen

2.

Toegevoegd wordt na kaart 23, kaart 24 Hoofdfietsnet en Hoofd wandelnetwerk, zoals opgenomen in de bijlage behorende bij dit besluit.

N

Bijlage X wordt als volgt gewijzigd:

1.

In tabel 1 Woningbouwlocaties, vervallen de volgende locaties:

Goeree-Overflakkee: Ooltgensplaat

Goeree-Overflakkee: Oude Tonge

Goeree-Overflakkee: Sommelsdijk, Evadinapolder

Hoeksche Waard: Tuinzicht Evides

Hoeksche Waard: Mijnsheerenland Noord

Hoeksche Waard: Nieuw Beijerland Zuid

Hoeksche Waard: Nieuw Beijerland Wetten/ Schunselaar

Hoeksche Waard: Puttershoek/ Rustenburg

Hoeksche Waard: Westmaas Oost

Kaag en Braassem: Nieuwe Wetering

Midden Delfland: Kreekzone

Nissewaard: Maaswijk Noord

Pijnacker Nootdorp: Ackerswoude  
Rotterdam: Oude Bovendijk

2.

In tabel 1 Woningbouwlocaties, wordt de aanduiding "35" van de oppervlakte in hectare van de locatie Uitbreiding Westplaat/2<sup>e</sup> Haven, Goeree-Overflakkee, vervangen door "11"

3.

In tabel 2 Bedrijventerreinen zachte capaciteit, wordt de volgende locatie toegevoegd:

De Nieuwe Wetering IV, gemeente Krimpenerwaard, kern Bergambacht, oppervlakte 4 hectare

4.

In tabel 1 Woningbouwlocaties, worden de volgende locaties toegevoegd:

Zuidpolder, gemeente Barendrecht, kern Barendrecht, oppervlakte 4 hectare  
Schaapsweg, gemeente Goeree-Overflakkee, kern Den Bommel, oppervlakte 5 hectare  
Langeweg, gemeente Goeree-Overflakkee, kern Stellendam, oppervlakte 5 hectare  
Kleine Boezem, gemeente Goeree-Overflakkee, kern Dirksland, oppervlakte 4 hectare  
Gouderak Oost, gemeente Krimpenerwaard, kern Gouderak, oppervlakte 9 hectare  
Achter de Wetering, gemeente Molenlanden, kern Giessenburg, oppervlakte 3 hectare  
Geerlaan, gemeente Ridderkerk, kern Rijsoord, oppervlakte 9 hectare  
De Hak, gemeente Westland, kern Kwintsheul, oppervlakte 5 hectare  
Gantel De Baak, gemeente Westland, kern 's-Gravenzande, oppervlakte 5 hectare

5.

In tabel 4 Andere stedelijke ontwikkelingen, worden de volgende locaties toegevoegd:

Voorzieningen Schaapsweg, gemeente Goeree-Overflakkee, kern Den Bommel, oppervlakte 5 hectare  
Recreatievoorzieningen Kerklaan, gemeente Kaag en Braassem, kern Leimuiden, oppervlakte 5 hectare  
Sportpark Nieuwe Achterweg, gemeente Westvoorne, kern Rockanje, oppervlakte 7 hectare

## Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het provinciaal blad waarin dit besluit wordt geplaatst.

Den Haag, [datum]

Provinciale staten van Zuid-Holland

griffier

voorzitter

## **Bijlage 2a Wijzigingsbesluit Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV)**

Concept

Wijzigingsbesluit Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Besluit van provinciale staten van Zuid-Holland van [datum], [besluitnummer], tot wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in verband met de Herziening Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen

Provinciale staten van Zuid-Holland;

Gelezen het voorstel van gedeputeerde staten van [datum], [besluitnummer], over de wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening Zuid-Holland in het kader van de Herziening Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen;

Gelet op artikel 2.6 Omgevingswet;

Besluiten:

Artikel I

De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening wordt als volgt gewijzigd:

A.

Na artikel 7.42 worden twee artikelen met opschrift ingevoegde, luidende:

Artikel 7.42a (aanwijzing en geometrische begrenzing gebieden met beschermingscategorieën)

Een transitiegebied is een gebied waarvoor gedeputeerde staten een gebiedsplan hebben vastgesteld.

Artikel 7.42b (gebiedsplan voor transitiegebieden)

Een omgevingsplan dat in een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een transitiegebied, als bedoeld in artikel 7.42a, houdt rekening met het door gedeputeerde staten vastgestelde gebiedsplan.

B.

Artikel 7.44 komt te luiden:

Artikel 7.44 (afgestemde regionale behoefte)

Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren mogelijk maakt houdt rekening met de op de behoefteramingen van gedeputeerde staten gebaseerde regionale afgestemde behoefte aan deze ontwikkeling. De regionaal afgestemde behoefte kan blijken



uit de instemming met of vaststelling van regionale bestuurlijke afspraken door gedeputeerde staten of uit een door gedeputeerde staten openbaar gemaakt document. De regionale bestuurlijke afspraken bevatten een uitwerking van de in de provinciale Omgevingsvisie genoemde doelstellingen.

C.

Artikel 7.45 komt te luiden:

Artikel 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking)

1. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
2. Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

D.

Na artikel 7.45g worden twee nieuw artikelen met opschrift ingevoegd, luidende:

Artikel 7.45h (functiemenging)

Een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor de functies wonen of bedrijven, houdt rekening met de mogelijkheden voor functiemenging.

Artikel 7.45i (huisvesting arbeidsmigranten)

1. Een omgevingsplan dat voorziet in de tijdelijke of permanente huisvesting van arbeidsmigranten houdt rekening met ten minste de normenset voor huisvesting van arbeidsmigranten van het register van de Stichting Normering Flexwonen of een eventuele opvolger daarvan.
2. Een omgevingsplan dat voorziet in tijdelijke of permanente huisvesting van arbeidsmigranten betreft bij het toelaten daarvan de Wet goed verhuurderschap met het oogmerk om misstanden en uitbuiting ten aanzien van de woonsituatie van arbeidsmigranten te voorkomen.
3. Een omgevingsplan dat nieuwe bedrijfsmatige activiteiten toelaat die naar verwachting zullen leiden tot een aanzienlijke toename van de werkgelegenheid, brengt de extra huisvestingsbehoefte van werknemers in beeld en op welke wijze hierin zal worden voorzien.

E.

Artikel 7.51, tweede lid komt te luiden: :

2. Het eerste lid is niet van toepassing op:

1. kantoren die in overeenstemming zijn met de regionale behoefte aan kantoren waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd;

2. kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto-vloeroppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging, voor zover geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat;
3. bedrijfsgebonden kantoren met een bruto-vloeroppervlakte dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto-vloeroppervlakte van het bedrijf; en
4. functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven of een veiling.

F.

Artikel 7.54 wordt als volgt gewijzigd:

1.

Het derde lid komt te luiden:

4. In het omgevingsplan kan de begrenzing van de locaties, bedoeld in artikel 7.53, eerste tot en met vijfde lid, in beperkte mate worden aangepast aansluitend aan de randen van het glastuinbouwgebied, alsmede langs de linten waar reeds afwijkende functies aanwezig zijn, rekening houdend met de lokale omstandigheden, en bestaande bedrijven en functies, anders dan glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

2.

Onder vernummering van het vierde tot en met het negende lid tot het zesde tot en met het elfde lid, worden twee leden ingevoegd, luidende:

5. Het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten toelaten voor een periode van maximaal 15 jaar na ingebruikname van de huisvestingslocatie als:

- a. er geen herstructureringsplannen aanwezig zijn; en
- b. de glastuinbouwfunctie wordt hersteld, als binnen 15 jaar blijkt een herstructureringsplan voor de locatie het teeltareaal weer in gebruik zal worden genomen.

6. In aanvulling op het derde en vierde, houdt het omgevingsplan voor de huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten rekening met de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- b. de huisvesting is zo mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg;
- c. de locatie is goed ontsloten vanaf de openbare weg; en
- d. de locatie ligt op een redelijke afstand van voorzieningen binnen de kernen.

G.

In artikel 7.56 worden na het zesde lid twee leden toegevoegd, luidende

7. Het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten toelaten voor een periode van maximaal 15 jaar na ingebruikname van de huisvestingslocatie als:

- a. er geen herstructureringsplannen aanwezig zijn; en
- b. de glastuinbouwfunctie wordt hersteld, als binnen 15 jaar blijkt een herstructureringsplan voor de locatie het teeltareaal weer in gebruik zal worden genomen.

8. In aanvulling op het zesde en zevende lid, houdt het omgevingsplan voor de huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten rekening met de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- b. de huisvesting is zo mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg;
- c. de locatie is goed ontsloten vanaf de openbare weg; en
- d. de locatie ligt op een redelijke afstand van voorzieningen binnen de kernen.

H.

In artikel 7.58 worden onder vernummering van het achtste en negende lid tot het tiende en elfde lid, twee leden ingevoegd, luidende

8. Het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten toelaten voor een periode van maximaal 15 jaar na ingebruikname van de huisvestingslocatie als:

- a. er geen herstructureringsplannen aanwezig zijn; en
- b. de glastuinbouwfunctie wordt hersteld, als binnen 15 jaar blijkt een herstructureringsplan voor de locatie het teeltareaal weer in gebruik zal worden genomen.

9. In aanvulling op het zevende en achtste lid, houdt het omgevingsplan voor de huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten rekening met de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- b. de huisvesting is zo mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg;
- c. de locatie is goed ontsloten vanaf de openbare weg; en
- d. de locatie ligt op een redelijke afstand van voorzieningen binnen de kernen.

I.

Na paragraaf 7.3.23 wordt een nieuw paragraaf met opschrift ingevoegd, luidend:

§7.3.23a (hoofdfietsnetwerk en lange afstands wandelpaden)

Artikel 7.79a (aanwijzing en geometrische begrenzing hoofdfietsnetwerk en lange afstands wandelpaden)

1. Het hoofdfietsnetwerk is de locatie waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II
2. Lange afstands wandelpaden zijn de locaties waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.

Artikel 7.79b (behoud en verbetering hoofdfietsnetwerk en lange afstands wandelpaden)

Een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met het belang van de instandhouding en zo mogelijk de verbetering van het hoofdfietsnetwerk en de lange afstands wandelpaden.

J.

In bijlage I worden op alfabetische volgorde de volgende begrippen ingevoegd:

**gebiedsplan:** door gedeputeerde staten vastgesteld plan voor een transitiegebied, waarin de regionaal afgestemde ontwikkelrichting van het gebied op hoofdlijnen wordt weergegeven en dat richtinggevende doelen en structurerende ruimtelijke principes omvat;

**transitiegebied:** doorgedeputeerde staten aangewezen geografisch begrensd gebied waar urgente beleidsdoelen gerealiseerd moeten worden, waarbij in de komende jaren aanzienlijke veranderingen in de ruimtelijke inrichting van het gebied te verwachten zijn;

K.

In Bijlage II worden in de op artikel opvolgend genummerde rangschikking de verwijzingen naar geoinformatieobjecten ingevoegd, luidende:

Artikel 7.79a, eerste lid	Geometrische begrenzing hoofdfietsnetwerk
	Exact
	/join/id/regdata/pv28/2021/hoofdfietsnetwerk/nld@2022-02-22;1
Artikel 7.79am tweede lid	Geometrische begrenzing lange afstand wandelpaden
	Exact
	/join/id/regdata/pv28/2021/lange_afstand_wandelpaden/nld@2022-02-22;1

L.

In Bijlage II wordt de tabel als volgt gewijzigd:

1. In categorie Artikel 2.11, eerste lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:

/join/id/regdata/pv28/2022/natuurnetwerk\_Nederland@2022-02-22;3

2. In categorie Artikel 2.11, tweede lid, onder a, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:

/join/id/regdata/pv28/2022/natuurnetwerk\_Nederland\_bestaande\_en\_nieuwe\_natuur@2022-02-22;3

3. In categorie Artikel 7.42, eerste lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:

/join/id/regdata/pv28/2022/beschermingscategorie\_1@2022-02-22;3

4. In categorie Artikel 7.46 komt in kolom 2 de derde rij te luiden:

/join/id/regdata/pv28/2022/grote\_buitenstedelijke\_bouwlocatie@2022-02-22;3

5. In categorie Artikel 7.51b, eerste lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:

/join/id/regdata/pv28/2022/bedrijventerrein@2022-02-22;

6. In categorie Artikel 7.51b, tweede lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:

/join/id/regdata/pv28/2022/watergebonden\_bedrijventerrein@2022-02-22;3

7. In categorie Artikel 7.53, eerste lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:

/join/id/regdata/pv28/2022/glastuinbouw@2022-02-22;3

8. In categorie Artikel 7.53, tweede lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:

/join/id/regdata/pv28/2022/glastuinbouwgebied\_Westland-Oostland@2022-02-22;3

M.

Bijlage IX wordt als volgt gewijzigd:

1.

In tabel 1 Woningbouwlocaties, vervallen de volgende locaties:

Goeree-Overflakkee: Ooltgensplaat

Goeree-Overflakkee: Oude Tonge

Goeree-Overflakkee: Sommelsdijk, Evadinapolder

Hoeksche Waard: Tuinzicht Evides

Hoeksche Waard: Mijnsheerenland Noord

Hoeksche Waard: Nieuw Beijerland Zuid

Hoeksche Waard: Nieuw Beijerland Wetten/ Schunselaar

Hoeksche Waard: Puttershoek/ Rustenburg

Hoeksche Waard: Westmaas Oost

Kaag en Braassem: Nieuwe Wetering

Midden Delfland: Kreekzone

Nissewaard: Maaswijk Noord

Pijnacker Nootdorp: Ackerswoude

Rotterdam: Oude Bovendijk

2.

In tabel 1 Woningbouwlocatie, wordt de aanduiding "35" van de oppervlakte in hectare van de locatie Uitbreiding Westplaat/2<sup>e</sup> Haven, Goeree-Overflakkee, vervangen door "11"

3.

In tabel 2 Bedrijventerreinen zachte capaciteit, wordt de volgende locatie toegevoegd:

De Nieuwe Wetering IV, gemeente Krimpenerwaard, kern Bergambacht, oppervlakte 4 hectare

4.

In tabel 1 Woningbouwlocaties, worden de volgende locaties toegevoegd:

Zuidpolder, gemeente Barendrecht, kern Barendrecht, oppervlakte 4 hectare  
Schaapsweg, gemeente Goeree-Overflakkee, kern Den Bommel, oppervlakte 5 hectare  
Langeweg, gemeente Goeree-Overflakkee, kern Stellendam, oppervlakte 5 hectare  
Kleine Boezem, gemeente Goeree-Overflakkee, kern Dirksland, oppervlakte 4 hectare  
Gouderak Oost, gemeente Krimpenerwaard, kern Gouderak, oppervlakte 9 hectare  
Achter de Wetering, gemeente Molenlanden, kern Giessenburg, oppervlakte 3 hectare  
Geerlaan, gemeente Ridderkerk, kern Rijsoord, oppervlakte 9 hectare  
De Hak, gemeente Westland, kern Kwintsheul, oppervlakte 5 hectare  
Gantel De Baak, gemeente Westland, kern 's-Gravenzande, oppervlakte 5 hectare

5.

In tabel 4 Andere stedelijke ontwikkelingen, worden de volgende locaties toegevoegd:

Voorzieningen Schaapsweg, gemeente Goeree-Overflakkee, kern Den Bommel, oppervlakte 5 hectare  
Recreatievoorzieningen Kerklaan, gemeente Kaag en Braassem, kern Leimuider, oppervlakte 5 hectare  
Sportpark Nieuwe Achterweg, gemeente Westvoorne, kern Rockanje, oppervlakte 7 hectare

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het provinciaal blad waarin dit besluit wordt geplaatst.

Den Haag, [datum]

Provinciale staten van Zuid-Holland

griffier                      voorzitter

## Bijlage 2b Wijziging toelichting Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV)

De toelichting van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening wordt als volgt gewijzigd.

A.

De toelichting over artikel 7.41 wordt gewijzigd. De eerste twee tekstblokken onder het kopje 'uitzonderingen' komen als volgt te luiden:

Buiten de hierboven bedoelde locaties is kantoorvestiging alleen bij uitzondering toegestaan. Het gaat daarbij onder meer om kleinschalige kantoren, die veelal zijn gericht op de lokale omgeving. Ook geldt een uitzondering voor bedrijfsgebonden kantoren en functiegebonden kantoren.

De maximale omvang van kleinschalige zelfstandige kantoren buiten de concentratielocaties voor kantoren bedraagt 1.000 m<sup>2</sup>. De verordening sluit niet uit dat op een locatie meerdere kleine kantoren worden gerealiseerd, eventueel in geschakelde vorm. Voorwaarde is wel dat geen cluster van meer dan vijf kleine kantoren ontstaat, omdat een fors bouwvolume concurrerend kan zijn met (leegstaande) kantoren op de concentratielocaties. Een cluster van meer dan vijf kleine kantoren is dan ook alleen mogelijk als die valt onder de uitzondering voor kantoren die in overeenstemming zijn met een actuele regionale visie die is aanvaard door gedeputeerde staten.

B.

Een tekstblok wordt ingevoegd met de toelichting op artikel 7.42b:

### **Artikel 7.42b Gebiedsplan voor transitiegebieden**

De provincie wil gebiedsgericht, integraal en op het regionale schaalniveau sturen op kwaliteitsverbetering, het realiseren van beleidsdoelen en bij het gebied passende ruimtelijke ontwikkelingen ('de juiste ontwikkeling op de juiste plek'). Daarbij wil de provincie samenwerken met gebiedspartners en een verbindende rol vervullen bij de realisatie van opgaven die zich op meerdere schaalniveaus voordoen en samenkomen in het landelijk gebied. De provincie ontwikkelt hiertoe gebiedsprogramma's in het omgevingsprogramma, voor landelijke gebieden zoals de Zuid-Hollandse Delta en het Groene Hart.

De provincie biedt ruimte voor ontwikkeling in het landelijk gebied, passend bij en ondersteunend aan de realisatie van grotere (transitie)opgaven voor natuur/stikstof, water/bodem, landbouw en klimaat. Daarbij sturen we ook op veranderingen in grondgebruik en nieuwe functies voor vrijkomende agrarische bebouwing, passend bij de gewenste ontwikkelrichting van het gebied. In gebieden waar dit nodig is voor het realiseren van de transitieopgaven, stimuleert de provincie de verplaatsing of beëindiging van agrarische bedrijven.

Voor gebieden waar meerdere transities en urgente opgaven spelen, waarbij aanzienlijke veranderingen in de ruimtelijke inrichting van het gebied te verwachten zijn en waarvoor ruimtelijke keuzes nodig zijn (transitiegebieden) sturen we op de totstandkoming van gebiedsplannen. In deze gebiedsplannen wordt de regionaal afgestemde ontwikkelrichting van het gebied op hoofdlijnen weergegeven. Het gebiedsplan omvat richtinggevende doelen en ruimtelijke structurerende principes en wordt met of door de gebiedspartners, waaronder de betrokken gemeenten,

ontwikkeld. Het gebiedsplan wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten en kan ook door de betrokken gemeenten worden vastgesteld. Het gebiedsplan heeft dan de status van een programma als bedoeld in de Omgevingswet.

Voor gebieden waarvoor een gebiedsplan in ontwikkeling of vastgesteld is, wordt een maatregel opgenomen in het omgevingsprogramma. Hiermee wijst Gedeputeerde Staten het betreffende gebied aan als transitiegebied. Bij de beoordeling van plannen voor een ruimtelijke ontwikkeling binnen een transitiegebied, zoals bijvoorbeeld voor het toestaan van nieuwe functies voor vrijkomende agrarische bebouwing, kan de provincie op de uitwerking van het gebiedsplan anticiperen. Na vaststelling vormt het gebiedsplan de basis voor de beoordeling van ruimtelijke plannen in het gebied.

Een gebiedsplan kan worden opgesteld als een gebiedspecifieke uitwerking van een of meer provinciale beleidsdoelen, zoals bijvoorbeeld voor natuur en stikstof. Het kan ook worden geïnitieerd en uitgewerkt als onderdeel van een breder gebiedsprogramma, zoals voor het Groene Hart en de Zuid-Hollandse Delta.

## C.

De toelichting in § 7.3.8 Stedelijke ontwikkelingen, wordt als volgt aangepast. De tekstblokken onder de kopjes 'Regionale afstemming en regionale visies' en 'vaststelling regionale visie door gedeputeerde staten', komen als volgt te luiden:

### *Regionale afstemming en regionale visies*

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 de Omgevingsvisie is aangegeven dat de provincie in ieder geval voor wonen en kantoren verwacht dat de gemeenten gezamenlijk regionale visies opstellen en deze periodiek actualiseren. Ook voor bedrijventerreinen kunnen dergelijke regionale visies worden opgesteld. De regionale visies worden beschouwd als regionale bestuurlijke afspraken. Voor Wonen gaat het om een regionale woonvisie en de bijbehorende regionale woningbouwprogramma's. Voor bedrijventerreinen gaat het om regionale bedrijventerreinen visies. Op het gebied van kantoren zijn regionale kantorenvisies en bijbehorende plancapaciteitslijsten de regionale bestuurlijke afspraken. Ook woon-werk akkoorden kunnen geschaard worden onder de regionale bestuurlijke afspraken.

Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie en een regionaal woningbouwprogramma aanvaarden of (mede) vaststellen en daarbij aan in hoeverre daarmee op regionaal niveau de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, zodat bij individuele plannen naar de bestuurlijke afspraken en de aanvaarding door gedeputeerde staten kan worden verwezen. Een aanvaarde of (mede) vastgestelde regionale visie wordt beschouwd als een regionale bestuurlijke afspraak waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd.

In de Omgevingsvisie zijn doelstellingen opgenomen voor regionale visies. Dit zijn de onderwerpen die ten minste moeten terugkomen in de regionale visie.



#### *Vaststelling regionale visie door gedeputeerde staten*

Als er geen visie door de regio is opgesteld of door gedeputeerde staten niet is aanvaard, kunnen gedeputeerde staten zelf een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen.

Een omgevingsplan moet ook rekening houden met de in zo'n door gedeputeerde staten vastgestelde visie bepaalde regionale behoefte aan stedelijke ontwikkelingen. Functies die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie voldoen niet aan een regionale behoefte.

D.

In de toelichting op artikel 7.45a komt onderstaande tekstblok als volgt te luiden:

De motivering van het omgevingsplan gaat in op wat voldoende sociale huurwoningen is. Dit vindt zijn grondslag in de geldende door GS aanvaarde regionale woonvisie. Onder regionale woonvisie wordt ook begrepen afzonderlijke regionale afspraken over de verdeling van de opgave nieuw toe te voegen sociale huurwoningen, die de instemming hebben van GS. De actuele regionale woonvisie dan wel afzonderlijke regionale afspraken worden vertaald in het regionale woningbouwprogramma, zoals bedoeld in de beleidskeuze wonen in de Omgevingsvisie.

De minister van Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening heeft aangegeven in 2022 afspraken te willen maken over woningbouw, onder meer over betaalbare woningbouw. Deze afspraken kunnen betekenis hebben voor de uitleg van wat moet worden verstaan onder voldoende sociale huurwoningen.

E.

Ingevoegd wordt een blok met toelichting op artikel 7.45h Functiemenging

#### **Artikel 7.45h Functiemenging**

Als gevolg van oprukkende woningbouw wordt bedrijfsruimte steeds meer uit stad en dorp verdreven. Om voldoende ruimte voor bedrijvigheid te behouden, te creëren en slim ruimtegebruik te stimuleren, wil de provincie inzetten op beschermen van HMC- en watergebonden bedrijventerreinen, minimale milieucategorieën en functiemenging. Door een sterke inzet op functiemenging kunnen bedrijventerreinen efficiënter worden benut door bedrijven die daar vanwege geluid-, verkeers-, stof- of geurhinder ook echt moeten zitten.

Deze inzet op functiemenging is nodig omdat ruimte voor werken absoluut noodzakelijk blijft. Bedrijventerreinen leveren namelijk een substantiële bijdrage aan werkgelegenheid, toegevoerde waarde en innovatiekracht. Daarnaast kunnen ze een bijdrage leveren aan de energietransitie en de circulaire ambities. Het scheiden van functies is niet altijd wenselijk. Door het scheiden van wonen en werken neemt de woonwerkafstand namelijk steeds verder toe. Ook werkt het inefficiënt ruimtegebruik in de hand. Bovendien zorgt te ver doorgevoerde functiescheiding er voor dat veel bedrijven op bedrijventerrein zijn gevestigd die daar qua milieubelasting niet hoeven te zitten. Functiemenging in woningbouwplannen en in transformatie gebieden zorgt ervoor dat deze bedrijven ook ergens anders terecht kunnen, dan op een bedrijventerrein.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij nieuwe plannen niet automatisch uitgaan van functiescheiding en een ontwikkeling naar rustige woonwijk of bedrijventerrein, maar dieper nadenken over de mogelijkheden van een ontwikkeling als 'gemengd gebied', gebruik makend van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' en de 'Milieuzonering nieuwe stijl', beiden publicaties van de VNG. Zo kunnen bedrijven die zich daar voor lenen een plek krijgen in woningbouwplannen,

bijvoorbeeld langs de ontsluitingswegen. Met slimmere zoneringen en combinatiegebouwen is meer mogelijk dan nu vaak wordt gedacht en overwogen.

Als wordt gekozen voor functiescheiding verwacht de provincie van gemeenten dat zij beargumenteren waarom functiemenging in het betreffende plan niet mogelijk is.

F.

Ingevoegd wordt een blok met toelichting op artikel 7.45i Huisvesting arbeidsmigranten

#### **Artikel 7.45i Huisvesting arbeidsmigranten**

##### *Een goed woon- en leefklimaat*

Uit verschillende bronnen is gebleken dat er landelijk, en ook in de provincie Zuid-Holland, sprake is van misstanden bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Al jaren bestaan er signalen dat er binnen Nederland misstanden plaatsvinden rondom de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze komen soms aan het licht door klachten van omwonenden, via inspectiecontroles of worden opgepikt door de media en politici. Toch vinden er nog veel misstanden plaats zonder dat deze onder de aandacht komen. De rapportage 'Geen tweederangsburgers' en de landelijke campagne van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten van Emile Roemer hebben de aandacht voor deze misstanden weten te vergroten. Met name door de coronacrisis bleek dat veel arbeidsmigranten onder slechte omstandigheden wonen en werken. Ook na gesprekken met onder andere arbeidsmigranten, de FNV, FairWork en een media-analyse is gebleken dat dergelijke misstanden ook plaatsvinden binnen de provincie Zuid-Holland. De signalen komen zowel uit grote steden en middelgrote gemeenten als plattelandsgemeenten. Vaak gaat het om situaties waar veel personen een kamer delen, men weinig privacy heeft, het onderhoud en de hygiëne niet op peil zijn, onvoldoende ramen aanwezig zijn, er nauwelijks daglicht binnen kan komen en voorzieningen ontbreken of defect zijn. Bovendien verkeren arbeidsmigranten vaak in een sterke afhankelijkheidssituatie van hun werkgever die tegelijkertijd ook de rol van huisbaas vervult.

Een goed woon- en leefklimaat kan worden gezien als onderdeel van het bereiken van een goede ruimtelijke ordening. Het bereiken van een goed woon- en leefklimaat voor arbeidsmigranten is in het belang van de provincie vanwege de grote betekenis van arbeidsmigranten voor de economie van Zuid-Holland en daarnaast vanwege het waterbedeefte, waardoor de slechte omstandigheden waarin arbeidsmigranten verkeren zich kunnen verplaatsen naar gemeenten met geen of minder (streng) beleid op dit gebied. Om die reden stelt de provincie vanuit het oogpunt van doelmatigheid en doeltreffendheid regels aan de kwaliteit van de huisvestingslocaties.

- (1) minimale kwaliteitsnormen van de huisvesting (SNF) en
- (2) scheiding van contracten wonen en werken om uitbuiting en misstanden te reduceren en mogelijk te voorkomen.

##### *1 Minimale kwaliteitsnormen: SNF*

De provincie streeft naar een gelijkwaardig beschermingsniveau voor alle inwoners in Zuid-Holland. De provincie hecht dan ook grote waarde aan kwalitatief goede huisvesting waar arbeidsmigranten niet op heel korte termijn uit de woonruimte kunnen worden gezet bij beëindiging van hun werkcontract. Daarom wordt gemeenten gevraagd rekening te houden met ten minste de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Het gaat hier om een minimaal beschermingsniveau waarbij een ruimtelijk aanvaardbaar woon- en

leefklimaat kan worden bevorderd. Uiteraard ziet de provincie graag dat locaties aan hogere kwaliteitsnormen dan SNF voldoen.

De SNF stelt normen die zien op de kwaliteit van de huisvesting van arbeidsmigranten. Organisaties die de huisvesting van arbeidsmigranten verzorgen kunnen een certificaat van de SNF behalen als zij laten zien dat zij aan de SNF-normen voldoen. Dit is in zoverre te zien als een keurmerk van de kwaliteit van de huisvesting. De SNF geeft zelf aan de huisvestingslocaties van gecertificeerde organisaties jaarlijks te controleren. Indien er op grond van de controle niet wordt voldaan aan de SNF-normen, dan wordt het certificaat ingetrokken en wordt de aanbieder van de huisvesting uit het register van de SNF geschreven. Het intrekken van het certificaat door SNF betekent echter niet per se dat de locatie vanuit dit Omgevingsbeleid ongeschikt is.

De SNF-normen zijn per 1 september 2021 op de volgende locatie te vinden: [Norm voor huisvesting arbeidsmigranten \(normeringflexwonen.nl\)](#) Hieruit volgt dat het gaat om de volgende typen normen:

- Normen over goed werkgeverschap (de kwaliteit van de werkgever).
- Normen over het toezicht en het beheer van de huisvestingslocatie (de kwaliteit van de huisvestingslocatie (de kwaliteit van het locatiemanagement)
- Normen over de bezettingsgraad, de beschikbare ruimte, daglichttoetreding, verwarmingsmogelijkheden, sanitaire voorzieningen en hygiëne, veiligheid (de kwaliteit van de huisvestingslocatie, onder meer normen uit het Bouwbesluit 2012.

De volgende onderdelen uit de SNF-norm zijn vanuit het oogpunt van veiligheid en gezondheid van de fysieke leefomgeving een goed woon- en leefklimaat van belang. Gemeenten dienen zorg te dragen dat aan deze normen in ieder geval aandacht wordt besteed:

*De normen onder onderdeel 2: 'Ruimte daglicht en verwarming'*

De normen die zien op het gebruiksoppervlak per persoon, de vloeroppervlakte in het slaapvertrek, het aantal personen per slaapvertrek. Deze normen hebben als doel om overbewoning tegen te gaan.

*De normen onder: 'Voorzieningen'*

Op de locatie dienen voorzieningen als keukens en kookplaten aanwezig te zijn. Indien deze voorzieningen ontbreken dan is de huisvestingslocatie niet geschikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

*De normen onder: 'Onderhoud en beheer'*

Huisvestingslocaties dienen een onderhouds- en beheerplan te bevatten waaruit volgt dat er periodieke (jaarlijkse) controles plaatsvinden van de staat van de huisvestingslocatie en dat gebreken en defecte zaken op voortvarende wijze worden gerepareerd.

*De normen onder: 'Informatievoorziening en overige eisen'*

Op de huisvestingslocatie dient een informatiekaart zichtbaar te zijn op een centrale plaats waarin zaken zijn opgenomen zoals de maximumcapaciteit, belangrijke telefoonnummers (beheerders en nooddiensten), de huisregels en het ontruimingsplan.

De provincie acht andere keurmerken niet geschikt om het gewenste beschermingsniveau ten aanzien van huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten te bereiken. In ieder geval is huisvesting in caravans ongewenst en dient te worden uitgesloten. Voor het overige dienen de huisvestingslocaties aan de wettelijke normen van het Bouwbesluit 2012 te voldoen.

De SNF-normen zien onder meer op het woon- en leefklimaat van de huisvesting van arbeidsmigranten. Vanuit het provinciale belang wordt gestreefd naar een gelijkwaardig beschermingsniveau voor alle ingezetenen in Zuid-Holland. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, heeft de provincie gekozen om hierover een instructieregel in de Omgevingsverordening op te nemen waardoor rekening moet worden gehouden met de normenset voor huisvesting van arbeidsmigranten. Het is aan de gemeenten om hier specifiek invulling aan te geven en te motiveren dat er sprake is van een minimaal beschermingsniveau als bedoeld in de SNF-normering. Er is bewust niet gekozen om op te nemen dat de huisvesting slechts is toegestaan als een SNF-certificaat aanwezig is op de locatie. Dat zou betekenen dat eventuele beslissingen over het wel of niet intrekken van het certificaat de publiekrechtelijke consequentie zouden hebben dat de huisvestingslocatie in strijd is met het omgevingsplan. Dat is vanuit het oogpunt van rechtszekerheid onwenselijk. Bovendien geldt voor de normen over goed werkgeverschap dat er onvoldoende verband is met een goede ruimtelijke ordening of een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast is er geen aanleiding om ten aanzien van de SNF-normen uit het Bouwbesluit 2012/BBL zwaardere eisen op te nemen in de Omgevingsverordening. In deze verordeningstoelichting is aangegeven met welke onderdelen van de SNF-normering vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat of vanuit het oogpunt om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving te bereiken en in stand te houden. Het Aanjaagteam heeft een aantal aanbevelingen gedaan over de kwaliteit, waarbij de ambitie hoger ligt dan de normen van SNF voorschrijven. Dan gaat het om een keurmerk en of er normen zijn zoals één persoon per slaapkamer, een leefoppervlakte van minimaal 15m<sup>2</sup> per persoon en zou huisvesting op het werk mogelijk zijn, mits sprake is van een zelfstandig huurcontract. In de Omgevingsverordening wordt voorzien in de mogelijkheid dat op termijn de huidige SNF-normen wijzigen. Indien daar sprake van is, dan zal de gemeente rekening moeten houden met ten minste het beschermingsniveau van deze nieuwe normen.

## *2. Scheiding van contracten wonen en werken*

De provincie onderschrijft de aanbevelingen van het Aanjaagteam van Emile Roemer en het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap. Scheiding van bed en baan is een belangrijk uitgangspunt om misstanden en uitbuiting van arbeidsmigranten tegen te gaan. Zo is het zeer ongewenst dat beëindiging van het werkcontract van arbeidsmigranten samenvalt met snelle beëindiging van het wooncontract, waardoor arbeidsmigranten snel op straat komen te staan. Het zou wenselijk zijn hier minimaal twee weken, maar bij voorkeur minimaal vier weken tussen te laten.

Het nieuwe instrument van de verhuurdersvergunning dat door de gemeenteraden in het leven kan worden geroepen, kan daarin voorzien. De provincie wil de gemeenten hierin ondersteunen en stimuleren en voorkomen dat de huisvestingssituatie afhankelijk wordt gemaakt van de arbeidsrelatie tussen werknemer en werkgever. In de omgevingsplannen voor huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten dienen gemeenten te motiveren hoe zij zullen omgaan met de wet Goed Verhuurderschap en de verhuurdersvergunning.

De consultatie van het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap op 5 juli 2021 ter inzage gelegen. Indien het wetsvoorstel in de huidige vorm in werking treedt staat het de gemeenteraad toe om een vergunningstelsel in het leven te roepen, waarbij als voorwaarde voor de vergunning kan worden opgenomen dat er een scheiding tussen het huurcontract en arbeidscontract wordt aangebracht. Deze bevoegdheid is dan wel beperkt tot overeenkomsten met een arbeidsmigrant die maximaal vier maanden in Nederland verblijven. Op grond van het wetsvoorstel kan de gemeenteraad een categorie verblijfsruimte aanwijzen. Als dat gebeurt is, kan de gemeenteraad een vergunningplicht in het leven roepen. Vervolgens is het mogelijk om als vergunningvoorschrift

de verplichting op te leggen om het huurcontract los van het arbeidscontract zelfstandig vast te leggen. Daarnaast biedt de consultatieversie de mogelijkheid om aan verhuurders een werkwijze voor te schrijven. Deze werkwijze zal worden voorgeschreven in een AMvB die nog niet voorhanden is. Niet valt uit te sluiten dat deze werkwijze borgt dat er een verplichting bestaat om de rechten van de huurder duidelijk te communiceren. De provincie vraagt dan ook aan gemeenten om deze mogelijkheid te betrekken bij het vaststellen of wijzigen van een omgevingsplan.

### *3. Huisvestingseffect*

Het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten onder leiding van Emile Roemer heeft in zijn rapporten *Eerste aanbevelingen* en *Geen tweederangsburgers* de aanbeveling gedaan om bij nieuwe bedrijven in kaart te brengen wat dit betekent voor de huisvesting, vervoer, leefomgeving, zorg, enzovoorts van de arbeidsmigranten, wanneer een gemeente vestiging of uitbreiding van een bedrijf of distributiecentrum toestaat. Het Rijk heeft een handreiking over de huisvesting van arbeidsmigranten opgesteld. Hierin wordt aangegeven dat bij de uitgifte van bedrijfskavels het maken van afspraken hoort over invulling van personeel en de huisvesting van de benodigde arbeidsmigranten, zodat dit aspect is geborgd vóórdat bedrijven zich vestigen of uitbreiden. Wij hebben in onze notitie 'Opbrengst Programma huisvesting arbeidsmigranten 2019-2021' een verkenning aangekondigd of het invoeren van het instrument van een "effectrapportage nieuwe bedrijvigheid op de huisvestingsbehoefte" kan worden opgenomen in het provinciale Omgevingsbeleid. Stakeholders (bedrijfsleven en medeoverheden) zijn hierover informeel geconsulteerd. Het algemeen beeld uit deze consultatie is dat nut en noodzaak van een bedrijfseffectrapportage breed wordt gedragen. Over het opnemen van de bedrijfseffectrapportage in het provinciale Omgevingsbeleid zijn de meningen meer verdeeld. Een deel van de geconsulteerden vindt een verplichting niet nodig omdat er toch al een groot draagvlak bestaat voor de toepassing van de bedrijfseffectrapportage, terwijl een ander deel voor de zekerheid kiest voor 'een stok achter de deur'.

Er is geconstateerd dat het onderwerp erg leeft, zowel bij het bedrijfsleven als de medeoverheden, en nut en noodzaak van de bedrijfseffectrapportage breed wordt gedragen. Om die aandacht ook in de nabije toekomst vast te houden, nemen wij een verplichting op om bij initiatieven die leiden tot een aanzienlijke toename van de huisvestingsbehoefte, hier onderzoek naar te doen. Het kan gaan om nieuwe initiatieven of om uitbreiding van bestaande.

Het ontwikkelen van nieuwe bedrijvigheid kan gepaard gaan met een (forse) toename van werkgelegenheid. Extra werkgelegenheid waarvoor de werknemers niet altijd voorhanden zijn in de regio en geworven moeten worden van elders en waarvoor huisvesting geregeld moet worden. In een zo vroeg mogelijk stadium dient inzichtelijk gemaakt te worden hoeveel extra huisvesting nodig is en op welke wijze hierin zal worden voorzien.

Bij de vaststelling van het omgevingsplan is het niet altijd mogelijk om de werkgelegenheidseffecten voldoende concreet vast te stellen en de bedrijfseffectrapportage uit te voeren, omdat dan lang niet altijd bekend is welke bedrijven er zich gaan vestigen. In dat geval volstaat ook een toezegging dat de huisvestingsbehoefte in beeld zal worden gebracht voorafgaande aan de verlening van de omgevingsvergunning.

In de instructieregel is geen ondergrens opgenomen voor de verplichting. Bij geringe extra werkgelegenheid volstaat een kwantitatieve beschouwing waarin aannemelijk wordt gemaakt dat de extra werkgelegenheid kan worden vervuld door werknemers uit de regio, dan wel dat werknemers van buiten de regio kunnen worden gehuisvest binnen het bestaande en geplande huisvestingsaanbod.

De instructieregel schrijft geen onderzoeksmethode verplicht voor. Van belang is dat met betrokkenheid van het UWV in beeld wordt gebracht hoe groot het aanbod is aan werknemers in de regio en wat de vraag is van de bedrijven, zowel kwantitatief als kwalitatief.

G.

De toelichting bij artikel 7.54 wordt de tekst met het kopje 'Aanpassing begrenzing glastuinbouwgebied ten behoeve van bestaande andere functies en bebouwing' vervangen door de volgende tekstblokken.

#### *Huisvesting in de greenports*

De greenports zijn beschermd gebied vanwege het economische belang dat zij voor de provincie hebben. Vanuit de sector bestaat er een grote behoefte aan kwalitatief goede huisvestingsplekken voor de arbeidsmigranten. Daarom bestaat, in afwijking van de bescherming, de mogelijkheid om in de greenport te huisvesten op basis van short- en midstay, bedoeld voor arbeidsmigranten. Niet valt uit te sluiten dat de huisvestingslocatie soms ook voor andere spoedzoekers/flexwoners voor kort verblijf kunnen worden gebruikt. Dat betekent dat het een logies-(achtige) functie betreft.

#### *Aanpassing begrenzing glastuinbouwgebied ten behoeve van bestaande andere functies en bebouwing*

Uitgangspunt is dat binnen de begrenzing van het glastuinbouwgebied alleen glastuinbouwbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen worden toegelaten. De begrenzing van het glastuinbouwgebied is vastgelegd in de verordening op kaart 11. Toch komen binnen de begrenzing van het glastuinbouwgebied ook bestaande andere functies voor (niet zijnde glastuinbouw), vaak ook met bijbehorende bebouwing. Het kan zowel gaan om een geïsoleerde afwijkende functie als om geclusterde afwijkende functies, zoals een bebouwingslint met een menging van bedrijven, woningen en andere functies. Vaak gaat het om situaties waarbij een ontwikkeling naar glastuinbouw ook in de toekomst praktisch gezien vrijwel niet mogelijk is. In het omgevingsplan kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied daarom in beperkte mate worden aangepast, zodat percelen met rechtmatig aanwezige afwijkende bedrijven en functies buiten het glastuinbouwgebied kunnen worden gelaten. Beperkte uitbreiding en functiewijziging naar een andere passende functie is dan mogelijk. Doordat de betreffende percelen buiten het glastuinbouwgebied vallen is ook nieuwvestiging van een andere functie dan glastuinbouw niet langer uitgesloten, bijvoorbeeld op een locatie in een lint waar al meerdere woningen aanwezig zijn. Voorwaarde is wel dat het gaat om een beperkte aanpassing van de begrenzing van het glastuinbouwgebied en dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het teeltgebied. Daarbij moet ook worden gekeken naar de toekomstige situatie van het teeltgebied, dus ook naar de herstructureringsmogelijkheden. Deze regeling is nadrukkelijk niet bedoeld voor het buiten het glastuinbouwgebied brengen van nog (grotendeels) onbebouwde restpercelen en overhoeken. Ook als een perceel qua omvang of qua vorm niet geschikt is voor een moderne kas, zijn er vaak nog mogelijkheden voor voorzieningen (zoals wateropvang) of glastuinbouw gerelateerde functies.

#### *Artikel 7.54 lid 5*

Dit nieuwe artikel biedt een verruimde mogelijkheid om tijdelijk nieuwbouwwunits voor short- en midstay ten behoeve van huisvesting van in het bijzonder arbeidsmigranten door middel van een omgevingsvergunning, waarbij van het omgevingsplan wordt afgeweken te plaatsen op gronden die zijn bestemd voor glastuinbouw. Voorwaarde is wel dat er voor het perceel nog geen herstructureringsplannen zijn. Deze gronden kunnen namelijk nog wel een rol spelen in eventuele

toekomstige herstructureringen, ook al zijn deze nog niet direct in gebruik. Om die reden is gekozen om deze huisvesting van tijdelijke nieuwbouwwunits voor maximaal 15 jaar toe te staan. Dit komt overeen met de levensduur voor tijdelijke nieuwbouw die wettelijk is vastgelegd in artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht/Bbl (Omgevingswet). Na deze termijn dient de bestaande rechtmatige toestand te worden hersteld, dat wil zeggen dat het perceel/kavel weer geschikt moet worden voor het gebruik voor glastuinbouw of open teelt.

Herstructurering is gericht op het realiseren van meer toegevoegde waarde per vierkante meter teeltareaal door middel van het herschikken van bestaande ruimtelijke structuren zoals bijvoorbeeld het verleggen van watergangen en wegen, verplaatsen en/of sloop van woningen, realisatie van nieuwe kassen, etc.

Deze regeling doet enerzijds recht aan de behoefte om huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten te vinden, en anderzijds worden de lange termijnbelangen van de duurzame ontwikkeling van de glastuinbouw beschermd. De voorwaarden zoals geformuleerd in het bestaande lid 4 zijn niet van toepassing. De nieuwe voorwaarden zoals bedoeld in lid 5 (nieuw) zijn overeenkomstig van toepassing op deze gevallen.

#### *Artikel 7.54 lid 6*

Met de mogelijkheid van short- en midstayhuisvesting ten behoeve van in het bijzonder arbeidsmigranten in de greenports, wil de provincie meer ruimte geven aan deze doelgroep, die als een specifiek woonmilieu kan worden getypeerd omdat zij hier tijdelijk zijn, met als doel hier te werken en vaak werkzaam zijn in de greenports. Het gaat dan ook om een logiesfunctie en niet om een woonfunctie. Huisvesting in deze gebieden voor deze doelgroep kan leiden tot minder woon- en werkverkeer en, omdat meer ruimte wordt geboden, tot kwalitatief betere situaties.

Ook is een groot deel van de greenports, met name waar het gaat om glastuinbouwgebieden, al bebouwd. De greenports liggen daarbij grotendeels tussen of in de nabijheid van (dorps)-kernen in en daarom vaak in de nabijheid van voorzieningen zoals winkels, scholen, huisartspraktijken en ontspanningsmogelijkheden. Dit is van belang, omdat ook voor arbeidsmigranten een volwaardig woon- en leefklimaat gewenst is.

Daarbij is het vanuit oogpunt van sociale veiligheid van belang dat de locaties niet te ver af gelegen zijn en dat arbeidsmigranten niet “weggestopt” worden. Om die reden is ervoor gekozen om kwalitatieve randvoorwaarden aan de huisvestingslocaties te koppelen. Het is ongewenst dat arbeidsmigranten worden gehuisvest op erg afgelegen locaties. De huisvesting in de greenports kan dan ook alleen onder voorwaarden:

- (3) De locatie kent een goed woon- en leefklimaat waarin arbeidsmigranten niet worden “weggestopt”. Om te voorkomen dat deze voorwaarden te strikt aan gemeenten worden opgelegd is gekozen voor de formulering “rekening houden met”. Het is van belang dat de huisvesting op een kwalitatief goede manier wordt ingepast in de omgeving, zodat een goed leefbare woonplek ontstaat voor de arbeidsmigranten. Het risico in de greenports is dat een locatie wordt weggestopt tussen kassen en bedrijfsbebouwing. Dat is niet de bedoeling. Daarom dient, in aanvulling op de richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, rekening gehouden te worden met een kwalitatieve toets op de leefbaarheid van de locatie. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om sociale veiligheid.
- (4) Zichtbaarheid zal zo mogelijk een rol spelen. Het doel van zichtbaarheid is, zoals gezegd, te komen tot een goed woon- en leefklimaat. Het heeft de voorkeur om de huisvesting aan het voorerf te situeren. De achterkant van het erf/perceel is vanwege de mogelijke aanwezige bedrijfsgebouwen en kassen minder wenselijk, omdat de huisvesting dan

buiten het zicht plaatsvindt. Een uitzondering kan worden gemaakt voor percelen waarbij het achtererfgebied aan de openbare weg grenst zolang de huisvestingslocatie in het zicht is.

Vervolgens is van belang dat de huisvestingslocatie niet te afgelegen is, waardoor arbeidsmigranten 'weggestopt' worden. Ook dit komt een goed woon- en leefklimaat ten goede. Dit komt tot uiting in de volgende voorwaarden:

- (5) Ontsluiting openbare weg.
- (6) De huisvestingslocatie moet op een redelijke afstand van de belangrijkste voorzieningen (supermarkten, horeca, maatschappelijke voorzieningen) binnen bestaand stedelijk gebied zijn gelegen. De Provincie beschouwt als redelijke afstand bijvoorbeeld om en nabij een half uur loopafstand en/of om en nabij een kwartier fietsafstand. Wat als een redelijk afstand beschouwd moet worden hangt mede af van de omstandigheden van het geval: factoren als de aanwezigheid van meerdere/enkele burgerwoningen, het aantal (dorps)kernen in de omgeving de aanwezigheid van (openbaar) vervoervoorzieningen en begaanbaarheid van de weg.

Uiteraard moet bij de beoordeling van nieuwe locaties aan de generieke regels voor ruimtelijke kwaliteit worden voldaan en indien van toepassing aan de ladder van duurzame verstedelijking en geldt de eis uit artikel 6.15 lid 4 dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omvang en bruikbaarheid van het teeltareaal.

De greenportgebieden zijn aangewezen op de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening en gekoppeld aan de specifieke instructieregels voor glastuinbouw, boom- en sierteelt en bollenteelt.

H.

De toelichting bij artikel 7.56 wordt als volgt aangevuld, na de tekst met het kopje 'Bestaande andere functies en bebouwing':

*Huisvesting in de greenports*  
Zie de toelichting bij artikel 7.54

I.

De toelichting bij artikel 7.58 wordt als volgt aangevuld, na de tekst met het kopje 'Nadere begrenzing van bollenteeltgebied in het omgevingsplan':

*Huisvesting in de greenports*  
Zie de toelichting bij artikel 7.54

J.

Een tekstblok wordt ingevoegd met de toelichting op artikel 7.79b (behoud en verbetering hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden

**Artikel 7.79b Behoud en versterking hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden**



Het belang van vaker en verder fietsen en het belang van meer mensen die meer lopen, zijn ook provinciale belangen. In de verordening zijn daarom de wandel- en fietsnetwerken vastgelegd die van provinciaal belang zijn.

De regeling in deze verordening vraagt om in een omgevingsplan rekening te houden met de instandhouding en zo mogelijk de verbetering van het in de verordening vastgelegde wandelnetwerk en het fietsnetwerk. Uitgangspunt is dat het omgevingsplan geen ontwikkelingen toelaat die een onderdeel van het netwerk kan beperken of zelf kan doorbreken. Bijvoorbeeld door blokkerende infrastructuur. Mocht dit echter onvermijdelijk zijn in verband met een ontwikkeling waar een zwaarwegend belang mee is gemoeid, dan moet het omgevingsplan een goed alternatief mogelijk maken en moet de realisering daarvan verzekerd zijn. Een goede motivering op dit punt is nodig, alsmede tijdig overleg met de provincie.

Ook tijdelijke beperkingen van het netwerk, bijvoorbeeld vanwege werkzaamheden aan een project in de omgeving, moeten zoveel mogelijk worden voorkomen en in tijd worden beperkt. Ook hierover is overleg nodig met de provincie.

Voor zover een onderdeel van het netwerk nog niet is gerealiseerd moet dit trajectonderdeel gereserveerd blijven.

De verantwoordelijkheid voor ontwikkeling en beheer blijft bij het hoofdfietsnet primair een aangelegenheid van de wegbeheerder. Financiële inzet van de provincie wordt bepaald in het programmadeel van het Omgevingsbeleid.

#### *Fietsnetwerk*

Fietsen is vaak van belang voor de lokale bereikbaarheid. En steeds meer is fietsen van belang op bovenlokaal niveau. De combinatie van goede interlokale routes en de opkomst van de e-bike bieden een gezond, milieuvriendelijk en goedkoop alternatief op afstanden tot 15 kilometer. Om de provinciale inzet voor het fietsverkeer te focussen op interlokaal verkeer is het provinciaal hoofdfietsnet vastgelegd in deze verordening. Daarbij zijn er twee vormen van provinciale hoofdroutes.

Er zijn routes die een belangrijke rol spelen voor het *alledaags (utilitair) fietsverkeer*. Routes die om deze reden zijn opgenomen, passen bij de volgende uitgangspunten:

- ze vormen een verbinding tussen verschillende kernen;
- met herkenbare herkomsten en bestemmingen, zoals het centrum van een kern of een gebied met veel arbeidsplaatsen;
- het gaat om de belangrijkste, meest gebruikte routes tussen deze kernen, met een minimaal aantal van 500 fietsers op een werkdag.

Er zijn ook routes die een belangrijke rol spelen in het *recreatief fietsverkeer*. Routes die om deze reden zijn opgenomen, passen bij de volgende uitgangspunten:

- regionaal: doorgaande lijnen, kenmerkend voor ZH: rivieren en dijkstructuren, overgangen land-water, erfgoedlijnen;
- recreatief aantrekkelijke verbindingen tussen natuur- en recreatiegebieden en tussen steden en buitengebied;
- intensief gebruik op drukke momenten door meerdere groepen recreatieve gebruikers.

#### *Wandelnetwerk*

De provincie wil dat meer mensen meer lopen in een omgeving die daartoe uitnodigt, doordat deze voor lopen veilig, gezond en aantrekkelijk is. Dit geldt zowel voor alledaags (utilitair) als recreatief lopen en zowel in bebouwd gebied als daarbuiten. Daarbij zijn de Lange Afstands Wandelpaden (LAW's) van provinciaal belang. Deze zijn daarom vastgelegd in de verordening.

## **Bijlage 3 Kaartwijzigingen Omgevingsverordening**

Zie losse bijlage

## **Bijlage 4 Kaartwijzigingen Omgevingsvisie**

Zie losse bijlage