

Provincie Zuid-Holland
Team Omgevingsbeleid
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Datum 20 april 2023
Contactpersoon J.G. Mekenkamp
Telefoonnummer 06 1929 5415
E-mailadres jmekenkamp@regiomiddenholland.nl

Uw kenmerk -
Ons kenmerk 043-MH
Bijlage(n) -

Onderwerp Zienswijze herziening omgevingsbeleid module Wonen, Werken en Werelderfgoed

Geacht college,

U hebt de voorgestelde herziening van het provinciale omgevingsbeleid, module Wonen, Werken en Werelderfgoed ter inzage gelegd. Wij maken graag van deze gelegenheid gebruik om vanuit de 5 samenwerkende gemeenten in regio Midden-Holland onze zienswijze kenbaar te maken.

Voorafgaand aan de inhoudelijke aspecten van onze zienswijze vragen wij uw aandacht voor het volgende.

De herzieningen betreffen aanpassing op onderdelen van het provinciaal omgevingsbeleid waarbij duidelijk zicht ontbreekt op de versie waarop de wijzigingen betrekking hebben. Daarom een dringend verzoek om die nu ontbrekende informatie overzichtelijk vooraf in beeld te brengen.

In de ontwerp-Herziening wordt in dwingende termen gesproken over een betaalbaar programma. Dat is niet in lijn met de uitgangspunten, uitwerkingen en afspraken van de Regionale Realisatieagenda Midden-Holland zoals die door onder andere de gemeenten en de provincie Zuid-Holland op 14 maart 2023 ondertekend is. Wij verzoeken u de ontwerp-Herziening te stroomlijnen met de afspraken in de RRA zoals hieronder inhoudelijk is onderbouwd en waarbij voorstellen tot aanpassing zijn gedaan.

Wonen

Betaalbaar programma

De provincie omarmt de ambities van het Rijk op het gebied van wonen zoals die zijn verwoord in de concept Wet versterking regio volkshuisvesting. Daarbij vraagt de provincie om bij het indienen van de regionale woningbouwprogrammering later dit jaar ervoor te zorgen dat de plannen vanaf jaarschijf 2025 al voor 2/3 bestaan uit een "betaalbaar programma" (= sociale huur + middenhuur + koop tot € 355.000). In de op 14 maart ondertekende Regionale Realisatieagenda Wonen Midden-Holland (RRA) is overeengekomen tussen gemeenten, provincie en BZK dat gewerkt gaat worden aan het toegroeiën naar een groter aandeel betaalbaar wonen in de programmering vanaf 2025. De voorstellen in aanpassing van provinciaal beleid zoals nu voorgelegd zijn niet te realiseren in dit korte tijdsbestek. We hebben als lokale overheden voor een groot deel van de plannen te maken met reeds gemaakte en vastgelegde afspraken met initiatiefnemers. We kunnen ons wel voorstellen dat dit gaat gelden voor plannen waarvoor nog geen afspraken zijn gemaakt over de programmering, voor zover dit overeenkomt met het gemeentelijke beleid zoals vastgelegd in de woon(zorg)visie en niet leidt tot vertraging. *Wij*

verzoeken u dringend om het voorgelegde voorgenomen beleid op dit punt in lijn te brengen met de ook door de provincie ondertekende Realisatieagenda.

Minimaal 1/3 in portefeuille van woningcorporaties vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma

Zoals ook in de kritische succesfactoren van de Regionale Realisatie agenda Wonen genoemd is, ervaren de corporaties de investeringskracht als een knelpunt. De corporaties agenderen dit knelpunt via de geëigende kanalen bij het Rijk en bespreken de inzet van de genoemde instrumenten in de Nationale Prestatieafspraken. Ook wij als gemeenten noemen dit in diverse lobby-trajecten.

Concrete knelpunten zijn: de verduurzaming van de bestaande voorraad, het rekenmodel van de beleidswaarde, de heffingen ATAD en VPB en het neerwaarts bijstellen van het woningwaarderingstelsel. Dit alles is van grote invloed op de mogelijkheden om 1/3 van het regionale woningbouwprogramma door corporaties te kunnen laten uitvoeren. Het is voor ons onduidelijk hoe in uw voorgestelde beleid rekening gehouden wordt met de kritische succesfactoren zoals deze zijn meegenomen in de Regionale Realisatie Agenda Wonen. *Wij vragen u om het provinciale beleid op dit punt in lijn te brengen met de ook door de provincie ondertekende Realisatieagenda.*

Streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad

In de Regionale Realisatieagenda is de afspraak gemaakt dat het streven naar een aandeel van 30% sociale huur in de woningvoorraad niet per 2030 bereikt hoeft te zijn. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de nieuwbouwprogrammering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Oftewel: het maximale wordt gevraagd, maar niet het onmogelijke. In de door u voorgestelde beleidswijziging wordt geen rekening gehouden met de gemaakte afspraken in de Realisatieagenda. Het is bovendien een lokale bevoegdheid om het aandeel sociale woningvoorraad vast te leggen. *Wij vragen u om het voorgenomen provinciale beleid op dit punt in lijn te brengen met de ook door de provincie ondertekende Realisatieagenda.*

Wet versterking regie volkshuisvesting

De Wet versterking regie Volkshuisvesting ligt momenteel ter consultatie. Hierin zijn bepalingen opgenomen om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van nieuwbouw te borgen in een lokaal volkshuisvestelijk programma. Het volkshuisvestelijke programma zou vervolgens verankerd moeten worden in de Omgevingswet. Onduidelijk is wat dit beoogde provinciale beleid voor wat betreft betaalbare woningen betekent voor de volkshuisvestelijke programma's van gemeenten. Ook is nog onduidelijk welke instrumenten (en eventueel middelen) lokale overheden krijgen om een groter aandeel betaalbare woningen af te dwingen. Wij verzoeken u dit nader te verduidelijken en benadrukken het belang van aansluiting van het provinciaal Omgevingsbeleid bij de WvrV.

De uitgangspunten vragen om financiële middelen

Een verplichting tot 30% sociale huur in de voorraad en 2/3 betaalbaar in de programmering vanaf 2025 vinden we positief, is in de huidige situatie financieel niet te realiseren. Dit geldt ook voor de verplichting om 1/3 van de nieuwbouw te laten realiseren/beheren door woningcorporaties. Wat als deze niet de financiële middelen hebben? In de herziening van het Omgevingsbeleid wordt niets gezegd over aanvullende financiële (Rijks-)middelen richting de gemeenten om alle ruimtelijke en programmatische beleidswijzigingen daadwerkelijk te realiseren. Dit is één van de belangrijke kritische succesfactoren die ook bij de regionale Realisatieagenda zijn meegegeven. Wij hechten eraan dit voorbehoud te maken.

Technische opmerkingen en vragen

In de provinciale visie wordt de doelgroep ouderen niet consistent gedefinieerd. Eerst staat er dat tot de doelgroep ouderen iedereen behoort vanaf 55 jaar. Verderop wordt gesproken over "iedereen vanaf 65 jaar". Dat laatste lijkt een veel actuelere leeftijdsgrens. Wij verzoeken u om een eenduidige definitie te hanteren.

In de voorgestelde herziening staat dat gemeenten verplicht zijn om een lokaal en in regionaal verband een woonzorgvisie op te stellen. In regionaal verband is dat (nog) niet verplicht, over eventuele stappen daartoe gaan wij graag met u in gesprek.

Er is nog geen duidelijke landelijke definitie van middenhuur en de precies doelgroep voor middenhuurwoningen. Daar wordt landelijk over gedacht. Wij vragen u om te zijner tijd aan te sluiten op de landelijke definitie.

Bij toekomstbestendig bouwen staat zowel in de visie als verordening opgenomen dat “gemeenten (en initiatiefnemers) worden gevraagd om bij initiatieven voor woningbouw de mogelijkheden en kansen te betrekken om woningen nog toekomstbestendiger te maken dat de huidige wettelijke eisen al voorschrijven”.

Landelijk is juist de ontwikkeling gaande dat vanuit het ministerie wordt nagedacht over het verbieden van het stellen van bovenwettelijke eisen. Wij vragen u om te verduidelijken hoe dit zich tot elkaar verhoudt.

Werken

Nieuwe instrumenten voor bedrijventerreinen

We waarderen de inzet van de provincie Zuid-Holland om het grote belang van bedrijventerreinen op de ruimtelijke agenda te zetten en daartoe nieuw instrumentarium in het provinciaal omgevingsbeleid vast te leggen.

Zoals eerder uit de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen en de regionale kwantitatieve bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland naar voren is gekomen, is er in Midden-Holland een groot tekort aan bedrijventerreinen. Instrumentarium dat bestaande bedrijventerreinen ‘beschermt’ is volgens ons dan ook waardevol om over te beschikken in de ruimtelijke gereedschapskist.

Eén van de nieuwe instrumenten in de voorliggende ontwerp-Herziening betreft de ‘Niet te transformeren bedrijventerreinen (als werknaam ook ‘A-lijst van bedrijventerreinen’ genoemd). Die terreinen mogen niet getransformeerd worden naar een andere functie zoals woningbouw. In de ontwerp-Herziening staat dat deze maatregel een extra beschermingsmaatregel is voor een deel van de bedrijventerreinen. Andere bedrijventerreinen worden volgens deze ontwerp-Herziening niet ‘vogelvrij’ verklaard. De huidige beschermingsregeling (compensatie) blijft in stand.

Tegelijkertijd proberen wij bij de provincie het voornemen om het beleid van ‘te behouden’ door te trekken naar bijvoorbeeld investerings- en subsidiemogelijkheden. In dat verband noemen wij een memo gedateerd 1 november 2022 van uw provincie aan alle hoofden EZ van de Zuid-Hollandse gemeenten waarin wordt gesteld dat ‘(...) er wordt onderzocht of in de toekomst een deel van de provinciale subsidies zich op deze terreinen gaat concentreren. Dit om te voorkomen dat er geld wordt geïnvesteerd in bedrijventerreinen die in een later stadium alsnog worden getransformeerd. Inmiddels horen wij signalen dat inderdaad selectie gaat plaatsvinden voor provinciale projecten op basis van deze ‘te behouden lijst’.

Het introduceren van de categorie ‘niet te transformeren bedrijventerreinen’ creëert een tweedeling tussen bedrijventerreinen die er voorheen niet was. Het is niet duidelijk wat de gevolgen van dit onderscheid tussen verschillende categorieën bedrijventerreinen zullen zijn zoals de investeringsbereidheid van bedrijven op de andere terreinen en de bereidheid van banken en andere investeerders op andere terreinen dan de ‘Niet te transformeren bedrijventerreinen’.

Voorkomen moet worden dat andere bedrijventerreinen dan de niet te transformeren bedrijventerreinen beleidsmatig onderbelicht gaan worden en buiten provinciale subsidieregelingen zouden komen te vallen zoals voor bijvoorbeeld de broodnodige vergroening en het nemen van klimaat adaptieve maatregelen om ook die terreinen in de toekomst als aantrekkelijke vestigingslocatie te laten zijn. Concreet speelt dit in Midden-Holland voor het bedrijventerrein Rijnhoek I in Bodegraven-Reeuwijk. Dit terrein is lokaal van grote betekenis en daarmee waarborg om de functie van bedrijventerrein te behouden. Gegeven het

belang van dat terrein zou een ongelijke behandeling van dat terrein ten opzichte van niet te transformeren bedrijventerreinen qua subsidiemogelijkheden onterecht zijn.

Om een ongewenste tweedeling tussen verschillende categorieën bedrijventerreinen te voorkomen, bepleiten wij om het instrument 'Niet te transformeren bedrijventerreinen' uitsluitend planologisch in te zetten en niet te gebruiken als selectiecriteria voor provinciale projecten, of om andersoortig preferentieel beleid op te voeren.

Procedure aandragen categorie A bedrijventerreinen

Bij de voorbereiding van het in te voeren ruimtelijk instrumentarium als onderdeel van deze ontwerp-herziening hebben de gemeenten in Midden-Holland op verzoek van de provincie gekeken naar de zogenoemde 'no brainers'. Aan de hand van zaken als HMC, watergebonden bedrijvigheid, werkgelegenheid, goede bereikbaarheid etc. hebben gemeenten in Midden-Holland diverse terreinen aangedragen waarop zij woningbouw willen uitsluiten.

Diverse andere terreinen in Midden-Holland zijn daarbij in studie gehouden, dit mede met het oog op de vaststelling van het Omgevingsbeleid in het derde kwartaal van 2023, de mogelijke impact van de voorgenomen categorisering op andere terreinen die geen A-status krijgen en de voorwaarden waaronder de A-status van een terrein verwijderd kan worden. Op basis van o.a. afspraken in het triple helixoverleg Economie Onderwijs Arbeidsmarkt Midden-Holland is geacteerd op de toezegging van de provincie dat er voldoende ruimte was om een voorstel om een bedrijventerrein als 'Niet te transformeren terrein' voor te stellen, in deze fase van ontwerp-Herziening te kunnen aandragen. Die formele procedure blijkt te zijn gewijzigd. Voorstellen tot het aandragen van een bedrijventerrein als categorie A moeten nu wachten op de volgende formele herzieningsprocedure van het omgevingsbeleid.

Wij achten het in het gezamenlijk belang van provincie en gemeenten dat dergelijke ingrijpende procedurele wijzigingen tijdig en in goed gesprek met oog voor de consequenties gecommuniceerd worden en vragen u hiermee rekening te houden bij volgende voorgenomen herzieningen van het omgevingsbeleid. Wij roepen u op om de eerder gehanteerde ruimere mogelijkheid om tot aanwijzing van A-terreinen te komen te behouden.

Technische opmerkingen en vragen

Onder *A2 Bedrijventerreinen* in de ontwerp-Herziening staat het bedrijventerrein Gouwe Park benoemd als 'niet te transformeren bedrijventerrein'. Op de kaartbijlage 9kaart 20) staat Gouwe Park echter niet als dusdanig aangeduid. *Wij verzoeken u deze inconsistentie te corrigeren.*

Wij bepleiten een *genueanceerde benadering* bij het onderdeel Minimale milieucategorie en functiemenging om te voorkomen dat bepaalde bedrijven geen ruimte voor vestiging kan worden geboden. Beter benutten en een zo goed mogelijk gebruik van bedrijventerreinen voor bedrijfsmatige activiteiten die elders niet passen, vormt hierbij de leidraad. In de uitwerking van beleid met een minimale milieucategorie en nastreven van functiemenging kan echter rigiditeit optreden. Er zijn bedrijfsactiviteiten met een lage milieucategorie die zich met andere functies zoals wonen, detailhandel, goed verdragen. Er zijn ook functies met een lage milieucategorie waarbij dat niet het geval is. Bijvoorbeeld door intensieve vervoersbewegingen.

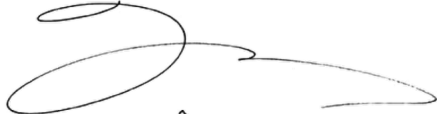
Wij onderschrijven het belang en de kansen die functiemenging en meervoudig ruimtegebruik kunnen vervullen bij de inrichting van de ruimte. In de praktijk kan dit tot uitdagingen leiden zoals het behalen van parkeernormen, brandveiligheid en verzekeringstechnische aspecten.

In de ontwerp-Herziening staat vermeld 'Bij te weinig aanbod is beter benutten de inzet; uitbreiding in het algemeen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) in het bijzonder is niet het uitgangspunt en alleen gewenst in uitzonderlijke gevallen.' *Uit oogpunt van duidelijkheid en correcte naleving verzoeken wij u de omschrijving 'uitzonderlijke gevallen' nader te omschrijven.*

Tot slot

Met deze brief willen wij een constructieve bijdrage leveren aan het provinciale ruimtelijke beleid en een mooi, leefbaar en vitaal Zuid-Holland. Hierover blijven wij graag met u in gesprek.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Rogier Tettero[^]

voorzitter bestuurlijk overleg ruimte en wonen Regio Midden-Holland