

Ontwerpbesluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van {dag} {maand} {jaar}, PZH-[kenmerk] tot wijziging van het Omgevingsprogramma Zuid-Holland Herziening Omgevingsbeleid Ontwikkeling Gnephhoek (Ontwerpbesluit Wijziging Omgevingsprogramma Zuid-Holland Herziening Omgevingsbeleid Ontwikkeling Gnephhoek)

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

Gelet op artikel 3.4 van de Omgevingswet;

Besluiten:

Artikel I

Het Omgevingsprogramma Zuid-Holland wordt gewijzigd zoals is aangegeven in Bijlage A behorende bij dit besluit.

Artikel II

[Gereserveerd voor inwerkingtredingsbepaling van het definitieve besluit: Dit besluit treedt in werking met ingang van de eerste dag na uitgifte van het Provinciaal blad waarin dit besluit is bekendgemaakt.]

Artikel III

Dit besluit wordt aangehaald als: Wijziging Omgevingsprogramma Zuid-Holland Herziening Omgevingsbeleid Ontwikkeling Gnephhoek
Den Haag, {dag} {maand} {jaar}

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

Secretaris

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

Voorzitter

mr. A.W. Kolff

Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.

Dit document is een
ontwerpbesluit.

Bijlage A bij Artikel I

A

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

6.1.1.1 Uitwerking instrumenten woonbeleid

Wat gaat de provincie doen?

In deze maatregel is beschreven welke inspanningen Gedeputeerde Staten doen om de doelstellingen van het woonbeleid, zoals genoemd in de Omgevingsvisie, te bereiken. Het gaat om de inzet van de volgende instrumenten:

- Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland
- Regionale woonzorgvisie
- Regionaal woningbouwprogramma
- Regionale realisatieagenda's
- Bestuurlijke afspraken over woningbouw
- Toezicht houden op de Huisvestingswet
- Regioplannen en provinciaal plan asielopvang
- Subsidies
- Kennisdeling

Rol

Samenwerkend

Uitwerking

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.

Regionale woonzorgvisie

Gemeenten, regio en provincie stellen, zo mogelijk ook met woningcorporaties en huurdersorganisaties, periodiek een regionale woonzorgvisie vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Om in voldoende, en passende en betaalbare woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen te voorzien, wordt de regionale woningbehoefteraming door de provincie vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn de doelstellingen opgenomen voor om tot voldoende betaalbare woningbouw te komen. De regionale woonzorgvisie vormt vervolgens het 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 woonzorgvisies in lijn met de regionale woonzorgvisie.

In de toelichting van de consultatieversie van het Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting (februari 2023) is aangegeven dat iedere gemeente en provincie in 2026 een Volkshuisvestingsprogramma moet hebben. Het Rijk komt met een nadere invulling van het volkshuisvestingsprogramma. Door de val van het kabinet is de planning onduidelijk. Volgens de eerder gecommuniceerde planning van het Rijk gaat de woonzorgvisie in 2025 op in het volkshuisvestingsprogramma. Tot 2026 is er nog sprake van een gemeentelijke of regionale woonzorgvisie. Gezien dit vooruitzicht adviseert de provincie gemeenten wanneer een traject gestart wordt voor actualiseren van de gemeentelijke of regionale woonzorgvisie daar ook al aandacht te besteden aan de huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen. Indien nodig kan de provincie ondersteuning bieden bij het opstellen van een regionale woonzorgvisie. Waar in de tekst van het Omgevingsbeleid wordt gesproken over een regionale woonvisie wordt een regionale woonzorgvisie bedoeld.

Regionale afspraken met betrekking tot de evenwichtig spreiding van sociale woningbouw worden beschouwd als een uitwerking van de regionale woonzorgvisie, mits die afspraken de instemming hebben van of zijn vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

Regionale woonzorgvisies moeten actueel zijn. Zowel de gemeenten als de provincie kunnen het initiatief nemen tot actualisatie van een regionale woonzorgvisie. GS stellen een regionale woonzorgvisie mede vast als deze voldoet aan het Omgevingsbeleid.

De regionale woonzorgvisie bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:

1. Voorraadontwikkeling en planrealisatie

De voorraadontwikkeling binnen het regionale woningbouwprogramma dient te passen binnen de door GS vastgestelde woningbehoefteraming per regio. Voor het akkoord van GS op de plannen uit het gezamenlijk vastgestelde regionaal woningbouwprogramma vormt het digitale systeem Planregistratie wonen het middel om dat aan te geven.

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

2. Voorraadontwikkeling voor specifieke inkomensgroepen

a. Voorraadontwikkeling sociale huur

In de Omgevingsvisie staan de volgende doelstellingen:

- minimaal 2/3 betaalbare woningbouw (huur en koop) vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma (nieuwbouw);
- waarvan minimaal de helft sociale huurwoningen dus minimaal 1/3 vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma (nieuwbouw);
- doorgroeien naar minimaal 30% sociale huur in de totale woningvoorraad per gemeente.

Omdat de sociale woningvoorraad in iedere gemeente verschillend is, kiezen we er voor een gedifferentieerde aanpak dat past bij het uitgangspunt dat *we gaan voor het maximale, maar niet het onmogelijke*.

Gemeenten die substantieel minder sociale huur in de voorraad hebben, moeten ook substantieel meer dan 1/3e sociale huurwoningen in hun programmering opnemen. Het gaat daarbij om gemeenten die minder dan 27% (10% onder de doelstelling) sociale huur in de woningvoorraad hebben.

We vragen gemeenten na te denken over een realistisch groeipad om de doelstelling van een minimale sociale huurvoorraad van 30% te behalen en dit in een plan vast te leggen als aanvulling van hun regionale woonzorgvisie. Indien uit het plan blijkt dat het niet binnen afzienbare termijn mogelijk is om op de minimaal 30% sociale huur in de totale voorraad te komen, bijvoorbeeld omdat er weinig nieuwbouwplannen zijn in de komende 10-15 jaar, dan is dat een basis voor maatwerk afspraken.

Een gemeente die meer dan 1/3 sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad heeft, kan een lager aandeel doen, mits de totale voorraad niet daalt onder de 30%. Hierover zijn maatwerkafspraken te maken.

b. Voorraadontwikkeling middenhuur en betaalbare koop

Voor de invulling van deze doelstelling sluit de provincie aan bij doelstelling van het Rijk. 

Elk regionaal woningbouwprogramma moet vanaf 2025 voor minimaal 2/3  uit betaalbare woningbouw bestaan. Dit bestaat uit middenhuur en betaalbare koop.

De gemeenten geven in de regionale woonzorgvisie aan hoe zij zich zullen inspannen om de doelstelling voor middenhuur en betaalbare koop te halen.

3. Voorraadontwikkeling voor specifieke doelgroepen

a. Voorraadontwikkeling woningen voor ouderen

Tot de doelgroep ouderen behoort iedereen vanaf 65 jaar. Hiermee sluit de provincie aan op de definitie gehanteerd door Het Rijk in het programma "Wonen en zorg voor ouderen". Deze doelgroep is heel divers; qua inkomen, woonwensen en gezondheid. De huisvestings- en zorgvraag binnen deze doelgroep is daarom sterk afhankelijk van de persoonlijke situatie.

Er is een groot tekort aan voor ouderen geschikte woningen. Om de vergrijzing op te kunnen vangen moeten er ruim 66.000 voor ouderen geschikte woningen bij in Zuid-Holland. Dit kan in de nieuwbouw maar ook in de bestaande voorraad. In de regionale woonzorgvisie wordt daarom aangegeven: wat de ambitie is voor het toevoegen in zowel de bestaande voorraad als in de nieuwbouw van de volgende woningtypen:

- Nultredenwoningen;
- geclusterde woonvormen;
- zorggeschikte woningen (verpleegzorgplekken) waar ook mensen die zware zorg nodig hebben kunnen blijven wonen.

Tevens wordt aangegeven over welke woningtypen men regionale (verdeel)afspraken gaat maken en op welk termijn deze gerealiseerd gaan worden.

Naast de toenemende vergrijzing is ook de doorstroming op de woningmarkt een belangrijke reden om extra in te zetten op de bouw van voor ouderen geschikte woningen. In de regionale woonzorgvisie wordt daarom ook aangegeven wat de inzet is om doorstroming van ouderen op de woningmarkt te bevorderen, zoals de inzet van seniorenmakelaars, verhuisvergoedingen, labelen en toewijzen.

b. Huisvesting van aandachtsgroepen

Tot de aandachtsgroepen behoren vooralsnog de volgende personen:

- sociaal-medische groepen: mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit intramurale zorginstellingen (maatschappelijke opvang, opvang van slachtoffers van geweld in huiselijke kring/ 'vrouwenopvang', opvang van slachtoffers van mensenhandel, beschermd wonen, instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg en forensische zorg, instellingen voor jeugdhulp), woningzoekenden na (jeugd)detentie, (dreigend) dakloze mensen, stoppende sekswerkers,
- statushouders,
- arbeidsmigranten,
- studenten,
- woonwageneigenaren.

Voor de huisvesting van statushouders hebben gemeenten een wettelijke taak die in de Huisvestingswet geregeld is en waarop de provincie toezicht houdt. Dit is beschreven in de paragraaf 'Toezicht houden op de Huisvestingswet'

In de regionale woonzorgvisies dienen alle aandachtsgroepen te worden behandeld. In de regionale woonzorgvisie wordt aangegeven:

- wat de omvang van personen binnen de verschillende aandachtsgroepen is,
- wat de zorg- en ondersteuningsbehoefte is van de aandachtsgroepen,
- hoe de aandachtsgroepen gehuisvest gaan worden,
- wat de regionale verdeelafspraken zijn over de huisvesting van de aandachtsgroepen
- hoe regionale afstemming plaatsvindt over zorg en ondersteuning.

De woonbehoefte van de aandachtsgroepen wordt vertaald in het regionale woningbouwprogramma.

c. Voorraadontwikkeling flexwonen

In de regionale woonzorgvisie vraagt de provincie om een visie op het toepassen van flexwonen. Flexwonen is geen opgave op zich, maar altijd een aanvulling op reguliere permanente woningbouw. Een tijdelijke flexibele schil van (sociale) huurwoningen kan worden ingezet als buffer en invoegstrook voor spoedzoekers naar een permanente woning. Uit de visie zou in theorie kunnen blijken dat afgezien kan worden van de inzet van flexwoningen omdat in de woonvraag van aandachtsgroepen kan worden voldaan aangezien er voldoende permanente sociale huurwoningen beschikbaar komen.

Aan de samenwerkende gemeenten vraagt de provincie om in de regionale woonzorgvisie:

- Te beschrijven in welke mate Flexwonen kan bijdragen aan de huisvesting van die verschillende doelgroepen;
- Te beschrijven hoe initiatieven van Flexwonen worden bevorderd;
- Op te sommen welke Flexwonenprojecten zijn en worden gerealiseerd.

De provincie bevordert Flexwonen door naast de reguliere programmaruimte extra programma-ruimte voor initiatieven met 'flexwoningen' te bieden. Flexwoningen die worden verhuurd onder de huurtoeslaggrens in die in beheer zijn bij een gemeente of toegelaten instelling tellen bij de initiële plaatsing (dus niet bij herplaatsing) in de woningmarktregio mee bij de taakstelling nieuwbouw sociale huur.

Tevens gaat de regionale woonzorgvisie in op de volgende punten:

4. *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Een beschrijving van hoe wordt omgegaan met het uitgangspunt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en van het verstedelijkingsbeleid van de provincie om binnenstedelijk te bouwen en/of binnen de invloedsfeer van hoogwaardig openbaar vervoer. Voor zover locaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied of buiten de invloedsfeer van HOV nodig zijn, worden de ruimtelijke aspecten (waaronder de ontsluiting) van die locaties onderbouwd.

5. *Beter benutten*

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.

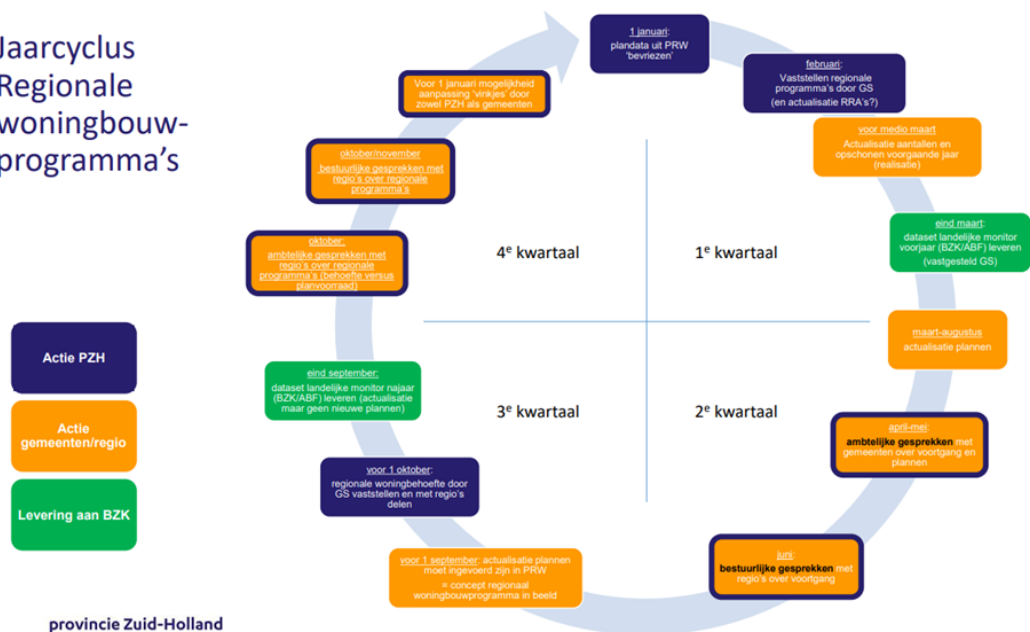
6. *Relatie van wonen met andere opgaven*

Een onderbouwing van de keuzes en maatregelen voor de woonopgaven in relatie tot energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en -mitigatie, bodemdaling, circulariteit en gezonde leef-omgeving.

Regionaal woningbouwprogramma

Gezamenlijk werken gemeenten in regionaal verband en de provincie aan het jaarlijks actualiseren en vaststellen van regionale woningbouwprogramma's. Het provinciaal Omgevingsbeleid en de door GS vastgestelde regionale woonzorgvisie vormen daarvoor het kader. Actualisering houdt in dat nieuw beleid en nieuwe inzichten ertoe kunnen leiden dat woningbouwplannen opnieuw worden bezien, bijvoorbeeld met betrekking tot het aandeel betaalbare woningen en sociale huurwoningen. In de regionale woningbouwprogramma's geven regio's en gemeenten op welke plannen er zijn voor de woningbouw in hun regio en gemeente voor de komende 10 jaar. Dit gaat zowel over aantallen, prijssklassen, beoogde jaren van oplevering, woonmilieus en andere onderwerpen die onderstaand zijn aangegeven. In dit proces wordt jaarlijks door GS de woningbehoefteraming vastgesteld die een inschatting maakt het van het aantal benodigde woningen per regio. Op basis daarvan worden door gemeenten en regio's regionale woningbouwprogramma's opgesteld waarover zowel ambtelijke als bestuurlijke gesprekken plaatsvinden. Het actualiseren van het regionale woningbouwprogramma gebeurt via een digitaal systeem (Planregistratie wonen) en bevat een toelichting over de daarin opgenomen ontwikkelingen. De actualisatie volgt een jaarcyclus (zie afbeelding). De provincie voert een quick-scan uit op de beoogde plannen om mogelijke botsingen met provinciaal beleid vroegtijdig te signaleren en indien nodig wordt hierover overleg gevoerd. Vervolgens worden de regionale woningbouwplannen bestuurlijk vastgesteld door gemeente, regio en provincie. Met deze vaststelling is tevens de behoefte onderbouwd, zoals bedoeld in de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Jaarcyclus Regionale woningbouw- programma's



Een regionaal woningbouwprogramma bevat ten minste de volgende informatie:

- Het aantal voorgenomen te realiseren woningen in relatie tot de gewenste woningvoorraad-toename. De provinciale woningbehoefteramingen zijn hierin leidend.
- De beoogde woningdifferentiatie, in ieder geval naar eigendomsvorm, woningtype, prijsklasse en woonmilieu.
- Een inzicht in de programmering van het aantal sociale huurwoningen.
- Een inzicht in de programmering van het aantal woningen middenhuur en betaalbare koop.
- Een inzicht in de programmering van het aantal woningen dat door woningcorporaties in portefeuille wordt genomen (sociale huur / middenhuur).
- Indien een sociale huurwoning niet in bezit komt van een woningcorporatie wordt aangegeven of de woning minimaal 25 jaar beschikbaar blijft als sociale huurwoning, er sprake is van een begrensd huurstijging en of de woning via een woonruimteverdeelsysteem wordt verhuurd.
- De ligging van de locaties binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied, nabij HOV.
- Een inzicht in de programmering van het aantal woningen geschikt voor ouderen en de onderverdeling daarvan in nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.

Andere punten die van belang zijn bij het regionale woningbouwprogramma:

- De provincie geeft waar nodig ruimte voor 30 procent overprogrammering in het woningbouwprogramma in verband met planuitval.
- De provincie sluit probeert met de systematiek van regionale programmering voor gemeenten ook voor hen aan te sluiten bij invulling geven aan bij de verplichte motivering van de behoefte uit de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. Transformatie van bestaand stads- en dorpsgebied, zoals kantoren, winkels en cultuurhistorische waardevolle gebouwen, binnen de invloedssfeer van Hoogwaardig Openbaar Vervoer zijn vaak niet ladderplichtig en kunnen met het oog op de woningbehoefte altijd 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.
- De provincie monitort het percentage sociale huur in de voorraad per gemeente en legt dit naast het percentage sociale huur in het woningbouwprogramma. De provincie kan gemeenten die nog niet voldoen aan de 30% sociale huurvoorraad vragen om een toelichting op eventuele benodigde maatregelen.
- Naast de reguliere programmaruimte is er onder voorwaarden extra programmaruimte (bovenop de 130%) 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;
- Voor de huisvesting van arbeidsmigranten in flexwoningen gelden kwaliteitseisen die zijn beschreven in de paragraaf Prioritaire doelgroepen, onderdeel arbeidsmigranten.
- 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. Door de markering 'Flexwoning' 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 lijst met de grote buitenstedelijke bouwlocaties (3 hectare-kaart). 

Bij het ontbreken van een actueel regionaal woningbouwprogramma beoordeelt de provincie per woningbouwplan of de behoefte voldoende is onderbouwd. Wanneer er geen sprake is van een door de provincie (volledig) vastgestelde regionale woonvisie en/of vastgesteld regionaal woningbouwprogramma hebben Gedeputeerde Staten de mogelijkheid om zelf een woonvisie en/of een regionaal woningbouwprogramma vast te stellen. 

De provincie zal het regionaal woningbouwprogramma beoordelen op het behalen van de volgende doelstellingen: 

1. minimaal 2/3 betaalbare woningbouw (huur en koop) vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma (nieuwbouw); 
2. waarvan minimaal de helft sociale huurwoningen, dus minimaal 1/3 vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma (nieuwbouw); 
3. doorgroeien naar minimaal 30% sociale huur in de totale woningvoorraad per gemeente.

Onderstaand is per doelstelling uitgewerkt wat GS van belang vinden bij deze beoordeling:

Doelstelling 1: minimaal 2/3 betaalbare woningbouw (huur en koop) vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma;

Doelstelling 2: minimaal de helft daarvan sociale huurwoningen, dus minimaal 1/3 vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma (nieuwbouw).

Elk regionaal woningbouwprogramma moet vanaf het jaar 2025 bestaan uit minimaal 2/3 betaalbare woningen (huur en koop) (nieuwbouw) voor minimaal 1/3 bestaan uit sociale huurwoningen. Voor de doelstellingen gaat het om het totaalpercentage van de hele regio. In het regionale woningbouwprogramma moet een regio aangegeven hoeveel woningen in de prijsklassen van betaalbare woningbouw zijn geprogrammeerd. Een regionaal woningbouwprogramma kent een planningshorizon van 10 jaar. Het gemiddelde percentage van de eerste 10 jaar van het regionale woningbouwprogramma moet vanaf de jaarschijf 2025 of 2026 voldoen aan de genoemde doelstelling.

Voorbeeld: in het woningbouwprogramma dat begin 2024 door GS wordt aanvaard moet het gemiddelde van de jaren 2025 t/m 2034 aan de doelstellingen voldoen, in het woningbouwprogramma dat in begin 2025 door GS wordt aanvaard moet het gemiddelde van de jaren 2025 t/m 2034 aan de doelstellingen voldoen, in het woningbouwprogramma dat in 2026 door GS worden aanvaard moet het gemiddelde van de jaren 2026 t/m 2035 aan de doelstellingen voldoen etc.

De provincie verwacht dat de gemeenten zich maximaal inspannen om de doelstellingen te halen. Bij de beoordeling let de provincie op de inspanning van de gemeente en omstandigheden waar de gemeente geen invloed op heeft.

Bij de jaarlijkse vaststelling door gedeputeerde staten van het regionale woningbouwprogramma wordt op regionaal niveau beoordeeld of de samenwerkende gemeenten binnen de regio de doelstellingen halen. Elk van de doelstellingen is van toepassing voor de planperiode van 10 jaar van het regionaal woningbouwprogramma. Om tot de aangegeven doelstellingen te komen tellen ook woningbouwplannen mee waarvan nog geen prijsklassen bekend zijn. GS zullen deze plannen voorlopig vaststellen en pas bij het bekend worden van de prijsklassen een definitief oordeel geven.

Indien overeenstemming wordt bereikt over hoe de doelstellingen (op termijn) kunnen worden behaald in het regionale woningbouwprogramma, dan worden de afspraken vastgelegd en toegevoegd aan de regionale woonzorgvisie en het regionale woningbouwprogramma. Dit regionaal woningbouwprogramma wordt eveneens lokaal (en soms regionaal) vastgesteld en doorvertaald in de concrete planvorming. Deze flexibiliteit is opgenomen als tussenstap om in een reëel scenario toe te werken naar de doelstelling. Dit is uitdrukkelijk geen permanente afwijking/ontheffing op de vastgestelde doelstelling in de Omgevingsvisie.

Indien in het regionale woningbouwprogramma nog niet kan worden voldaan aan één of meerdere doelstellingen, beoordelen gedeputeerde staten het behalen van de doelstellingen in de woningbouwprogramma's op gemeentelijk niveau. Onderdelen die meespelen in de beoordeling zijn de al aanwezige voorraad sociale huur binnen de totale voorraad, de ruimtelijke mogelijkheden, de leefbaarheid binnen wijken en reeds gemaakt bestuurlijke afspraken die uitgaan van lagere percentages betaalbare woningbouw. Gedeputeerde Staten kunnen dan besluiten om woningbouwplannen aan te houden voor een door Gedeputeerde Staten te bepalen periode van een gemeente waar wel mogelijkheden zijn om het percentage sociale en betaalbare woningbouw te verhogen en die nog grote stappen heeft te zetten heeft om te voldoen aan de doelstellingen. In deze periode kan de gemeente zich extra inspannen om de percentages die in de doelstellingen genoemd zijn in de gemeentelijke woningbouwprogrammering te verhogen. Wanneer dit onvoldoende soelaas biedt stellen gedeputeerde staten de betreffende woningbouwplannen niet vast als onderdeel van de regionale programmering en dient de gemeente per wijziging van het omgevingsplan met 12 of meer woningen die geen onderdeel uit maakt van de regionale programmering te voldoen aan respectievelijk:

- minimaal 2/3 betaalbare woningbouw;
- minimaal de helft daarvan, dus 1/3 van het totaal sociale huurwoningen;
- Indien de gemeente wel kan voldoen aan de doelstellingen of er zijn aantoonbare omstandigheden waardoor dat niet mogelijk is zij voldoen dan kan het gemeentelijk nieuwbouwprogramma uit het regionale woningbouwprogramma met alle woningbouwplannen worden vastgesteld.

Doelstelling 3: streven naar minimaal 30% sociale huur in de totale woningvoorraad per gemeente.

Van een gemeente die substantieel minder sociale huur in de voorraad heeft, dient een hoger aandeel van meer dan 1/3e sociaal in de gemeentelijke woningbouwprogrammering te realiseren, zodat de voorraad sociale huurvoorraad toeneemt. Het gaat daarbij om gemeenten die minder dan 27% (10% onder de doelstelling) sociale huur in de woningvoorraad hebben.

Een gemeente die meer dan 1/3e sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad heeft, kan een lager aandeel doen, mits de totale voorraad niet daalt onder de 30%. Hierover zijn maatwerkafspraken te maken.

Op dit moment zijn er alleen landelijke cijfers beschikbaar van het aandeel corporatiewoningen sociale huur in de totale woningvoorraad per gemeente. Het aandeel particuliere sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad per gemeente wordt niet bijgehouden. Als een gemeente onder de 30% sociale huur (corporatiewoningen) in de totale woningvoorraad zit dan ligt de bewijslast bij de gemeente om het aandeel particuliere sociale huur in de totale woningvoorraad aan te tonen. Niet alle particuliere sociale huur telt mee. Alleen de particuliere sociale huur die aan de voorwaarden voor sociale huur voldoet die zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie: beschikbaar zijn voor de DAEB-inkomensgroep, minimaal 25 jaar vanaf de bouw wordt ingezet als sociale huurwoning, een begrensde huur heeft en er is sprake van een maximale jaarlijkse huurverhoging, verhuurd worden via een woonruimteverdeelsysteem. De extra woningen die aan deze voorwaarden voldoen tellen dan mee in het aandeel sociale huur in de totale woningvoorraad, waardoor de gemeente boven de 30% sociale huur in de totale woningvoorraad uit kan komen.

De provincie heeft met een aantal gemeenten en regio's bestuurlijke afspraken gemaakt over locatie, kwantiteit, kwaliteit en tempo van (sociale) 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 aan-

leiding geven voor heroverweging. Een overzicht van deze afspraken is opgenomen in het Omgevingsprogramma.

Regionale realisatieagenda

Op 11 oktober 2022 hebben Gedeputeerde Staten de 'Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland' tussen Rijk en provincie vastgesteld en daarmee met de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de ambitie uitgesproken in de periode 2022 tot en met 2030 235.460 woningen toe te voegen in onze provincie, waarvan minimaal 2/3e in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en koopwoningen tot 355.000 euro), waarvan de helft door woningbouwcorporaties wordt gerealiseerd. Ook is afgesproken dat elke gemeente toegroeit naar 30% sociale huur in de voorraad per gemeente.

De doelstellingen uit de Samenwerkingsafspraken Rijk-provincie zijn beschreven en uitgewerkt in vijf regionale realisatieagenda's wonen (RRA's) voor de woonregio's Holland Rijnland, Haaglanden, Rotterdamse regio, Midden-Holland en voor de samenwerkende woonregio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard.

De RRA's zijn op 14 maart 2023 ondertekend door de minister voor VRO, provincie, gemeenten en woningcorporaties. Daarnaast hebben verschillende marktpartijen, drinkwaterleidingbedrijven, netbeheerders en huurdersorganisaties een steunverklaring gegeven. De komende periode zal de samenwerking tussen de partijen van de regionale realisatieagenda's verder worden vormgegeven.

In de regionale realisatieagenda's zijn nadrukkelijk een aantal randvoorwaarden in de vorm van kritische succesfactoren genoemd die van invloed zijn op de realisatie van de doelstellingen en zijn oplossingsrichtingen voor de kritische succesfactoren aangegeven. Genoomd als kritische succesfactor zijn o.a. het stikstofdossier en het tekort aan personeel bij zowel overheden als bouwbedrijven. De partijen die de regionale realisatieagenda's hebben ondertekend gaan met elkaar periodiek in overleg hoe de kritische succesfactoren op te lossen.

Bestuurlijke afspraken over woningbouw

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 bestemmingsplannen voor locaties waarvoor bestuurlijke afspraken met de provincie zijn gemaakt op het gebied van wonen moeten voldoen aan het provinciale omgevingsbeleid. Zo dient conform de ladder voor duurzame verstedelijking de behoefte te worden onderbouwd op basis van actueel onderzoek.

Gewijzigde omstandigheden kunnen voor alle partijen aanleiding geven voor heroverweging.

-Duin- en Bollenstreek

In het kader van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek heeft de provincie afspraken gemaakt met het Rijk, regio Holland Rijnland en provincie Noord-Holland over de realisering van 4.600 woningen plus 600 greenportwoningen in de Duin- en Bollenstreek tot 2030 voor de woningbehoefte van de metropoolregio Amsterdam. Verdere fasering, verdeling en dosering van dit woningbouwprogramma staat benoemd in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland.

600 Greenportwoningen

Aan de afspraak over 600 Greenportwoningen zijn onderstaande voorwaarden verbonden:

- de woningen mogen niet gerealiseerd worden binnen het Kroonjuweel Landgoed Keukenhof;
- de opbrengst van de bouw van de woningen wordt afgedragen aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) ten behoeve van de projecten uit het meerjarenprogramma.

-Gnephoek, gemeente Alphen aan den Rijn

In de Gnephoek in de gemeente Alphen aan den Rijn vindt een grootschalige, integrale gebiedsontwikkeling plaats. De afspraken over deze gebiedsontwikkeling zijn vastgelegd in de Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephoek die op 18 oktober 2024 is ondertekend door de gemeente Alphen aan den Rijn, de regio Holland Rijnland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Zuid-Holland. De kern van de ontwikkeling wordt gevormd door de realisatie van circa 5.500 woningen en minimaal 50 hectare natuur. Het voornemen van de gemeente Alphen aan den Rijn is om circa 60 hectare natuur te realiseren. De nieuwe natuur is geen onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De inrichting en het beheer van dit natuurgebied zijn de verantwoordelijkheid van de

gemeente Alphen aan den Rijn. Daarnaast zal de gemeente binnen en aan de rand van de nieuwe woonwijk circa 30 hectare groen en water met natuurwaarde realiseren met (intensief) recreatief medegebruik waarvan 15 hectare buurtgroen en 15 hectare overgangsgroen.

Minimaal 60% van de woningen wordt gerealiseerd in het betaalbare segment en minimaal 30% van het totaal aantal woningen zal bestaan uit sociale huurwoningen, conform de afspraken uit de Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephoek.

De Gnephoek wordt ontwikkeld volgens het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en de Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving met een wijze van bebouwing die bijdraagt aan een gezonde, toekomstbestendige en veilige leefomgeving. Ook zijn er afspraken gemaakt over de compensatie van die delen van de Gnephoek polder die nu bestemd zijn voor bedrijvigheid met een hoge milieucategorie. Met betrekking tot mobiliteit is afgesproken dat de gemeente Alphen aan den Rijn verantwoordelijk is voor de realisatie, kosten, beheer, financiering en onderhoud van alle mobiliteitsmaatregelen als gevolg van de ontwikkeling van de Gnephoek. Uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling zijn: "eerst bewegen en dan bouwen" en het "STOMP"-principe, waarbij de voorkeursvolgorde is: te voet, te fiets, met het openbaar vervoer, deelmobiliteit, en met de privéauto. De gemeente en de provincie Zuid-Holland leggen in de Uitwerkingsovereenkomst Mobiliteit Gnephoek afspraken vast over de te nemen infrastructurele maatregelen en de financiële verantwoordelijkheden.

-Valkenburg

Onze ambitie is om het voormalige vliegveld Valkenburg voortvarend en integraal te transformeren en te versterken naar een duurzame, hoogwaardige en goed ontsloten locatie voor wonen, werken, recreatie, natuur en water, met inpassing van het aanwezige cultuurhistorische erfgoed. Gestreefd wordt naar een nieuwe woonwijk met maximaal 5.600 woningen met een breed palet aan prijsklassen, van sociale huurwoningen tot en met woningen in het topmilieu (maximaal 500). Tijdelijk gebruik van de locatie tijdens de gefaseerde ontwikkeling wordt gestimuleerd, bijvoorbeeld voor tijdelijke huisvesting van bijzondere doelgroepen of duurzame energieopwekking. Belangrijk vertrekpunt voor de ontwikkeling van Valkenburg is de woningbehoefte van regio Holland Rijnland. De verstedelijkingsopgave is maatgevend. Leidend zijn de Regionale Woonagenda Holland Rijnland en de daarbij behorende regionaal woningbouwprogrammering waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd.

De nieuwe woonwijk wordt ontsloten met twee ongelijkvloerse aansluitingen op de N206/Tjalmaweg (RijnlandRoute). Het streven is om het verkeer op de N441/Wassenaarseweg niet te laten toenemen als gevolg van de nieuwe wijk en sluipverkeer tegen te gaan. Dit mede ook om stikstofdepositie op de nabijgelegen kwetsbare natuur in de duinen te beperken. Ten zuiden van de N206/Tjalmaweg wordt een vrije busbaan aangelegd voor het R-net tussen Leiden Centraal en Katwijk met een spitsfrequentie van 12 bussen per uur. De busbaan krijgt ter hoogte van Nieuw Valkenburg twee R-net bushaltes. De haalbaarheid van additioneel openbaar of andere (innovatieve) vormen van vervoer door de woonwijk kan nader worden onderzocht bij de verdere planontwikkeling. Gestreefd wordt naar een ontsluiting per fiets en te voet in alle windrichtingen, bij voorkeur als onderdeel van regionale (snel)fiets- en wandelverbindingen. Fietsers en voetgangers kunnen, na realisatie, gebruik maken van de oostelijke ongelijkvloerse kruising van de Tjalmaweg, waar tevens een reservering voor de HOV-baan is opgenomen.

In de bestaande hangaarzone van het voormalige vliegveld wordt meegewerkt aan een pilot voor Unmanned Valley Valkenburg, een test- en ontwikkelcentrum voor onbemande systemen, met een proefperiode tot mei 2023 (te verlengen tot mei 2028). Tevens wordt ruimte geboden aan een bijbehorend tijdelijk testveld van maximaal 500 bij 500 meter. Bij een succesvolle proefperiode wordt ruimte geboden aan een permanent testveld van maximaal 500 bij 500 meter met een gunstige situering voor een corridor naar zee. Bij een eventuele situering in de Groene Zone tussen de nieuwe woonwijk en de bestaande woonkern van Wassenaar zal het testveld een groen karakter krijgen, passend binnen het landschappelijke karakter hiervan. Aan de oostrand van de nieuwe woonwijk wordt ruimte gereserveerd voor een nieuw werkpark voor internationale bedrijven en kennisinstellingen, zoals bijvoorbeeld bio science, met een uitgeefbaar oppervlak van maximaal 15 hectare in een groene, campusachtige omgeving. Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met het voordragen werelderfgoed Limes en de overige delen van de Limes. De cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk beleefbaar gemaakt. Tussen de nieuwe woonwijk en de bestaande kern van Wassenaar wordt gestreefd naar een brede, robuuste en kwalitatief Groene Zone. Onderdeel daarvan is de ecologische verbinding tussen de duinen en het Groene Hart. De noordoostelijke begrenzing van de Groene Zone wordt gevormd door de rand van de nieuwe woonwijk. Deze begrenzing wordt bij de planuitwerking verder geoptimaliseerd in de vorm van zachte overgangen

tussen het nieuwe stedelijk gebied en het bestaande landelijke gebied. De Groene Zone zal samen met de Mient Kooltuin en het Valkenburgse Meer mede gaan voorzien in de extensieve recreatiebehoefte voor de inwoners van de nieuwe woonwijk en wijde omgeving. Het Valkenburgse Meer zal daarnaast naar verwachting tot 2042 in gebruik blijven als zandwinning. De ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met maximaal 5.600 woningen en de ontwikkeling van 15 hectare nieuw bedrijventerrein biedt de mogelijkheid om te streven naar een duurzame, gasloze energiehuishouding met onder andere collectieve warmte/koude voorzieningen en de opwekking van zonne-energie. Daarnaast is de oever van het Valkenburgse Meer in de Omgevingsverordening aangewezen als locatie voor windenergie.

-Middengebied Zuidplaspolder

Rolkeuze

In de gebiedsontwikkeling van het Middengebied vervult de provincie verschillende rollen die bovendien veranderen in de tijd. Hieronder wordt dit per rol toegelicht.

Reguleren

Vanuit haar verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ordening en de fysieke leefomgeving heeft de provincie een belangrijke regulerende rol over waar grootschalige, stedelijke ontwikkelingen buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) wel en niet kunnen plaatsvinden. Er is in de ontwikkeling van het Middengebied sprake van grootschalige, stedelijke ontwikkelingen en de eerder in dit document beschreven voorgenomen wijziging van de provinciale Omgevingsverordening is daarvoor nodig.

Regisseren

De provincie heeft heel lang een regisserende rol gehad in de ontwikkeling van het Middengebied. De afgelopen jaren is deze rol steeds meer overgenomen door de gemeente Zuidplas, maar de provincie heeft deze rol nog steeds omdat de provincie (voor 40%) deelnemer is aan de Grondbank RZG Zuidplas die 300 hectare grond bezit in het Middengebied en omdat de provincie zelf ca. 40 hectare grond in het Middengebied in eigendom heeft. Er zijn inmiddels koopovereenkomsten gesloten tussen de Grondbank RZG Zuidplas en de gemeente Zuidplas en tussen de provincie en de gemeente Zuidplas om al deze gronden over te nemen en die verkoop zal definitief worden wanneer het nieuwe Omgevingsplan voor het Middengebied onherroepelijk is geworden. De regisserende rol van de provincie zal dus steeds kleiner worden.

Voor een aantal projecten zal de provincie haar regisserende en uitvoerende rol in het Middengebied behouden. Bijvoorbeeld voor de realisatie van de Groene Waterparel en de afgesproken aanpassingen van provinciale wegen.

Faciliteren

De gemeente Zuidplas neemt het grootste deel van de uitvoering van de Overeenkomst voor haar rekening, maar in de Overeenkomst zijn ook nog een heel aantal verplichtingen voor de provincie opgenomen en vooral veel afspraken over onderwerpen die gezamenlijk worden opgepakt (zoals de realisatie van de ecologische verbindingszone en benodigde maatregelen op het gebied van mobiliteit). De provincie heeft in de uitvoering van de Overeenkomst dus vooral een faciliterende rol. Ook deze Herziening van de provinciale Omgevingsverordening en het provinciale Omgevingsprogramma passen binnen die rol. Naar mate steeds meer afspraken uit de Overeenkomst uitgevoerd zijn, zal de faciliterende rol van de provincie steeds kleiner worden.

Stimuleren

Hierboven is beschreven dat de regisserende en faciliterende rol van de provincie door de jaren heen naar verwachting steeds kleiner zal worden. De verwachting is ook dat de provincie in de toekomst steeds meer een stimulerende rol zal innemen voor de ontwikkeling van het Middengebied. De gemeente Zuidplas zal ongetwijfeld nog veel uitdagingen tegenkomen in de ontwikkeling van het Middengebied en de provincie zal de gemeente daarbij waar mogelijk helpen en ondersteunen.

Toelichting

In het Middengebied van de Zuidplaspolder vindt een grootschalige, integrale gebiedsontwikkeling plaats. De afspraken over deze gebiedsontwikkeling zijn vastgelegd in de Bestuurlijke Overeenkomst

Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder die op 1 juli 2021 door de gemeente Zuidplas, de Grondbank RZG Zuidplas en de provincie Zuid-Holland is ondertekend. Er wordt een nieuw dorp met bijbehorende voorzieningen, 47 hectare (uitgeefbaar) bedrijventerrein rond de Gouweknoop, bijbehorende infrastructuur, natuur en recreatievoorzieningen gerealiseerd. De woningbouw in het Vijfde Dorp, de bedrijventerreinen "Doelwijk II" en "Gouwepark II" en de rest van het Middengebied van de Zuidplaspolder worden conform het Convenant Klimaatadaptief Bouwen (4 oktober 2018) of diens opvolger, klimaatadaptief ingericht met een wijze van bebouwing die bijdraagt aan een gezonde en veilige leefomgeving.

Op de locatie 'Vijfde Dorp' komen 8.000 woningen in dorpse en landelijke woonmilieus waarvan minimaal de helft in het betaalbare segment en 30% van de woningen worden sociale huurwoningen. Er zijn 4.200 woningen voor het Middengebied opgenomen in het in 2021 door de provincie aanvaarde regionale woningbouwprogramma tot 2031 van de regio Midden-Holland. Onderdeel van deze aanvaarding is dat tot 2031 2.000 woningen voor deze locatie zijn toegekend uit de 'provinciale woningbehoeftepot'. De 3.800 woningen die na 2030 gerealiseerd worden in het Middengebied, worden voor zo ver mogelijk binnen de toegestane woningvoorraadtoename van de regio Midden-Holland voor de periode 2031-2040 gerealiseerd. Indien dit aantal niet (in zijn geheel) past binnen de dan geldende toegestane woningvoorraadtoename van de regio Midden-Holland voor de periode 2031-2040, omdat er voldoende geschikte woningbouwlocaties elders in de regio Midden-Holland beschikbaar zijn, dan zal dat deel van de 3.800 woningen dat niet past binnen de dan geldende toegestane woningvoorraadtoename van de regio Midden-Holland voor de periode 2031-2040, ten laste worden gebracht van de dan geldende toegestane provinciale woningvoorraadtoename voor de periode 2031-2040. Onder geschikte woningbouwlocaties worden daarbij woningbouwlocaties verstaan die passen binnen het dan geldende provinciale omgevingsbeleid en waarvan aangetoond is dat die uiterlijk in 2040 volledig gerealiseerd kunnen zijn.

Tevens zal de gemeente Zuidplas het Koning Willem I bos realiseren. Het voornemen is om de begrenzing van het Koning Willem I bos op te nemen in het provinciaal omgevingsbeleid nadat deze begrenzing is vastgelegd in het gemeentelijke Omgevingsplan.

-Knoop Leiden West

In de Overeenkomst Knoop Leiden West is een stelsel van bestuurlijke afspraken gemaakt voor een integrale ontwikkeling van de "Knoop" in samenhang met andere projecten in de As Leiden-Katwijk. Voor woningbouw betreft dit afspraken over de ontwikkeling van woningen op de locaties Rijnfront-Noord, Rijn oevers, Frederiksoord Zuid (Oegstgeestse deel), de locatie Rijn oevers (meest zuidelijke eiland) en Rijnfront Zuid. De woningen zijn opgenomen in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland. De provincie zal zo nodig in overleg treden over de fasering en dosering van de ruimtelijke ontwikkelingen.

-Noordse Buurt

In de gemeente Nieuwkoop wordt de verouderde glastuinbouwlocatie Noordse Buurt gesaneerd. Dit vindt plaats om de kwaliteit van het landschap, de waterhuishouding, de waterkwaliteit en de ecologische structuur rondom het Natura2000-gebied de Nieuwkoopse Plassen te verbeteren. Om de glassanering in de Noordse Buurt te financieren, is met de gemeente Nieuwkoop overeengekomen 430 woningen boven de behoefteeraming te realiseren aansluitend aan een vijftal kernen. Het gaat om Nieuwveen (De Verwondering), Ter Aar (West en Zuid-Oost), Noorden (Land van Koppen), Nieuwkoop (Buytewech Noord) en Langeraar (Noord-West).

-Maasluis-Dijkpolder

In de gemeente Maassluis biedt de locatie Dijkpolder de mogelijkheid om invulling te geven aan een woningvraag die in deze subregio slechts in uitleglocaties gerealiseerd kan worden. In de Dijkpolder kan woningbouw ontwikkeld worden die aansluit bij de verhoudingen 80% binnenstedelijk bouwen en 20% in uitleglocaties, zoals in de Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel is opgenomen. Na de planperiode van het vigerende bestemmingsplan kan Dijkpolder verder ontwikkeld worden voor woningbouw.

-Zoeterwoude

Met de gemeente Zoeterwoude is in het kader van de bestuursovereenkomst inzake het HOV-Net Zuid-Holland Noord van 17 mei 2013 de afspraak gemaakt dat zij minimaal 300 woningen zal realiseren in Meerburg. 

-Duivenvoordecorridor

Met de gemeente Voorschoten en Leidschendam-Voorburg zijn bestuurlijke afspraken gemaakt voor de ruimtelijke invulling van de Duivenvoordecorridor. De afspraken zijn gericht op het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur en het waarborgen van een duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap. Dit betekent dat, ondanks dat de Duivenvoordecorridor gelegen is in een gebied met beschermingscategorie 1, waar aanpassing en transformatie niet is toegestaan, deze afspraken wel uitgevoerd kunnen worden. Voorwaarden hiervoor zijn:

- De ruimtelijke kwaliteit van dit gebied dient verbeterd te worden door het vervangen van de kassen en bedrijfsgebouwen die een oppervlak van 33 hectare innemen. Maximaal 15% van het oppervlak van de gesloopte opstallen mag voor woongebouwen worden bestemd. De rest van de gronden wordt benut voor het realiseren van groendoelstellingen.
- Woningbouw is toegestaan mits de realisatie van de groenopgave en de recreatieve functie zich gelijktijdig zullen voltrekken.
- De glastuinbouw wordt gesaneerd, buitenplaatsen en bosschages worden hersteld en ontwikkeld en er wordt voorzien in recreatieve faciliteiten.
- Verrommeling van het landschap moet voorkomen worden. Stimuleren van ruimtelijke functies die bijdragen aan de openheid en het groene landelijk gebied, waarbij als doelstelling het saneren van ongewenste bebouwing geldt.
- Het beleid is erop gericht om dit gebied te transformeren tot relatief grootschalig, groen gebied met diverse recreatiemogelijkheden.

-Kwintsheul – De Driesprong

De woningbouwlocatie De Driehoek bij Kwintsheul (gemeente Westland) heeft een omvang van bijna 7 ha en biedt ruimte aan ongeveer 230 woningen. De woningen zijn onder andere nodig om de doorstroming binnen de woningvoorraad van Kwintsheul te bevorderen. Voldoende sociale woningbouw (meer dan 30%) is voor de provincie voorwaarde voor ontwikkeling van deze locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied. In het kader van de regionale woonvisie zal dit worden vastgelegd.

-Brielle – Oude Goote

De woningbouwlocatie Oude Goote heeft een omvang van ongeveer 30 ha. Er worden ongeveer 700 woningen gerealiseerd, waarvan 30% sociale woningen. Bij de uitwerking van de woningbouwlocatie wordt een bijzondere overgang naar het landelijk gebied gerealiseerd, waarbij wordt gedacht aan een gespreide of geclusterde ontwikkeling in het zuidelijk deel van het plangebied.

-Topmilieus

Voor het leveren van een bijdrage aan een (internationaal) vestigingsklimaat zijn in de afgelopen decennia op meerdere plekken in Zuid-Holland topmilieus gerealiseerd, bijvoorbeeld in delen van de Westlandse Zoom. Het gaat dan om woningbouw, die zowel kwalitatief als financieel, tot het topsegment behoort. Veelal betreft dit kleinere aantallen woningen in het topmilieu. Grootschalige realisatie van een topmilieu is mogelijk op een deel van Valkenburg (zie ook elders in dit Programma).

Toezicht houden op de Huisvestingswet

Het toezicht houden betreft het 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.

-Huisvesting vergunninghouders (statushouders)

De provincie heeft in het aanvullend beleidskader 2020 beschreven hoe zij haar toezicht uitoefent door gebruik te maken van de bestuurlijke interventieladder. Als een gemeente haar wettelijke taak niet naar behoren uitvoert kan de provincie in het uiterste geval de wettelijke taak voor de gemeente uitvoeren op kosten van de gemeente; de zogenoemde indeplaatsstelling.

De bestuurlijke interventieladder waarborgt dat de gemeente voldoende mogelijkheden heeft gehad om zelf zorg te dragen voor het huisvesten van voldoende vergunninghouders, voordat de provincie over gaat tot de indeplaatsstelling.

-Vaststellen huisvestingsverordening

Als een gemeente een huisvestingsverordening opstelt dient zij zich te houden aan het bepaalde in de Huisvestingswet. Mocht een gemeente dat niet doen dan kan de provincie het besluit tot vaststellen van de huisvestingsverordening voordragen voor schorsing of vernietiging.

Om dit te voorkomen wordt de provincie graag betrokken bij de voorbereiding van het vaststellen van een huisvestingsverordening. Op grond van de (het wetsvoorstel tot wijziging van de) Huisvestingswet vragen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van wijziging of vaststelling van een Huisvestingsverordening advies aan Gedeputeerde Staten over de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van artikel 14 van de Huisvestingswet.

Indien de gemeenteraad voornemens is een huisvestingsverordening vast te stellen vanuit het oogpunt van het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte, onderbouwen burgemeester en wethouders in de woonzorgvisie de maatregelen die zij nemen om deze schaarste tegen te gaan en de inzet van de gemeente op het gebied van de lokale en regionale woningbouwopgave. Wij vragen de gemeenten om dit ook in de lokale en regionale woonzorgvisie toe te lichten.

De lokale en regionale woonzorgvisie bevat dan 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 woonruimteverdeling 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.

In het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting heeft het Rijk het voornemen aangegeven dat elke gemeente voor bepaalde aandachtsgroepen verplicht een urgentieverordening heeft, waarbij de provincie een coördinerende rol krijgt. De verdere uitwerking van dit voornemen volgt medio 2023. Door de val van het kabinet is planning en inwerkingtreding van het wetsvoorstel onduidelijk.

Opvang van asielzoekers

De provincie Zuid-Holland wil samen met gemeenten verantwoordelijkheid nemen in de maatschappelijke opgave om meer en kwalitatief betere asielopvang te realiseren. Met inwerkingtreding van de Spreidingswet hebben gemeenten een (structurele) wettelijke taak in de opvang van asielzoekers gekregen. Voor 1 februari maakt het ministerie van Justitie en Veiligheid (JenV) het aantal benodigde opvangplekken voor de komende 2 jaar bekend, samen met de provinciale opgave en een indicatie per gemeente. Voor 1 november brengt de commissaris van de Koning verslag uit over de verdeling van de opvangplekken. Als er dan nog niet voldoende opvangplekken zijn, komt de staatssecretaris van JenV voor 31 december met een verdeelbesluit. De gemeenten hebben vervolgens zes maanden om de opvangplekken beschikbaar te stellen. JenV houdt toezicht op de uitvoering.

Voor het realiseren van voldoende asielopvang zijn in Zuid-Holland Regionale Regietafels (RRT's) ingericht, die rapporteren aan de Provinciale Regietafel (PRT). De regio's Haaglanden, Rotterdam-Rijnmond en Zuid-Holland Zuid hebben hierbij de structuur van de veiligheidsregio aangehouden. De regio's Holland Rijnland en Midden-Holland hanteren de structuur van de woonregio's. Elke RRT stelt een regioplan op waarin staat beschreven hoe aan de asielopgave wordt voldaan. Hierbij worden ook zoveel mogelijk de opgaven voor de opvang van Oekraïense ontheemden en de huisvesting van vergunninghouders betrokken. De provincie heeft, om dit te faciliteren, een ruimtelijke strategie asielopvang vastgesteld:

- De voorkeur gaat uit naar het realiseren van duurzame locaties voor minimaal vijf jaar.
- Locaties binnen bestaand stad- en dorpsgebied (BSD) zijn zeer kansrijk, zoals het transformeren van bestaand vastgoed en leegstaande kantoorpanden. Ook omdat voorzieningen, zoals winkels en scholen, vanaf deze locaties vaak goed bereikbaar zijn (te maken). Daarnaast zijn woningbouwlocaties buiten BSD die zijn opgenomen in het Omgevingsbeleid, de zogenaamde 3 hectare locaties, kansrijk om (tijdelijk) te benutten voor asielopvang.
- Voor grotere locaties, die niet passen binnen het Omgevingsbeleid, zijn maatwerk oplossingen bespreekbaar. Gedeputeerde Staten kunnen op aanvraag van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen. De voorwaarde die wij richting gemeenten daaraan verbinden is dat het

gaat om locaties die minimaal vijf jaar beschikbaar zijn en minimaal 500 opvangplekken hebben. Bij uitzondering is een lager aantal bespreekbaar, mits dit past binnen de business case van het COA. Hierbij hanteren wij 250 opvangplekken of de gemeentelijke opgave als ondergrens. Om aan de opgave te kunnen voldoen, zijn grote locaties nodig. Dit ook vanuit de gedachte dat deze locaties het mogelijk maken om meer kleinschalige opvang te realiseren (kleine locaties kunnen leunen op de voorzieningen van grote locaties).

- De provincie onderzoekt welke beleidswijzigingen in het provinciaal beleid nodig zijn om snel in te kunnen spelen op locaties in de regionale plannen voor (duurzame) asielopvang. Hiervoor wordt gekeken of een aanpassing van het ruimtelijk beleid noodzakelijk is en of er door veranderde wetgeving geen nieuwe beperkingen optreden voor asielopvang. Wanneer nodig worden er wijzigingen meegenomen in de Herziening 2025 van het Omgevingsbeleid.

De provincie heeft een rol in het organiseren van de Provinciale Regietafel (PRT), het ondersteunen van de regio's bij het opstellen van de regioplannen om tot voldoende asielopvang te komen, het samen met gemeenten verkennen van locaties en het uitwerken van maatwerk oplossingen voor grotere locaties. De verantwoordelijkheid voor de organisatie van de PRT ligt bij de commissaris van de Koning, de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke invulling van de regioplannen (wanneer het raakt aan provinciaal beleid) bij Gedeputeerde Staten. Zolang er vanuit het Rijk geen extra financiële middelen komen, worden er geen nieuwe taken opgepakt.

Subsidies

De provincie zet subsidies in voor het stimuleren van de planvorming en bouw van betaalbare huurwoningen, geclusterde woningen geschikt voor ouderen en collectieve woonvormen. Vanaf 1 januari zijn alle bestaande regelingen onderdeel van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland. De voortgang van de subsidies wordt in de Planning & Control-producten beschreven.

Kennisdeling

De provincie zorgt voor actieve kennisdeling over de verschillende woononderwerpen door middel van bijvoorbeeld bijeenkomsten, websites of leerkringen.

Bijlage 2 Milieueffectrapport en Nota van Toelichting

[pdf_nota-van-toelichting-herziening-ontwikkeling-gnephoeek-programma.pdf](#)

[pdf_gnephoeek-alphen-aan-den-rijn-deelrapporten-mer.pdf](#)

[pdf_gnephoeek-alphen-aan-den-rijn-milieueffectrapport.pdf](#)

[pdf_gnephoeek-alphen-aan-den-rijn-samenvatting-mer.pdf](#)