



**Provinciehuis**  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

**Datum**  
Zie verzenddatum linksonder

**Ons kenmerk**  
PZH-2023-834148664  
DOS-2017-0009702

**Uw kenmerk**

-

**Bijlagen**

-

Coöperatie Broekpolder 2040  
Postbus 666  
2675 ZX Honselersdijk

### Onderwerp

Instrumentarium voor de ontwikkeling Broekpolder te Westland

Geacht bestuur,

Per brief van 1 maart jl. heeft u ons bericht over de vorderingen van de gebiedsontwikkeling van de Broekpolder te Honselersdijk. Naar aanleiding van deze ontwikkeling en het opstellen van een ontwikkelperspectief heeft u ook de vraag gesteld of het mogelijk is om tot aanpassing van het instrumentarium te komen. In deze brief beantwoorden wij uw verzoeken en schetsen een vervolg voor het gebiedsproces.

#### *Ontwikkelperspectief*

De afgelopen drie jaar hebben we samen met u, bestuurder van de gebiedscoöperatie Broekpolder 2040 UA, en onze andere convenantpartners samengewerkt startende bij een droom om vervolgens deze uit te werken en uit te voeren in kleinere en grote projecten. Zo werken we samen aan de ambitie: "Een gebied waarin we samen een goede balans hebben tussen wonen & werken: een duurzaam en toekomstbestendig Broekpolder waar we met z'n allen trots op zijn." Dit proces is ontstaan vanuit een bottum-up aanpak om tot een integrale benadering modernisering/herstructurering van het gebied Broekpolder in Honselersdijk/Kwintseheul te komen. Een belangrijk uitgangspunt is het gezamenlijk experimenteren en leren van wat modernisering van tuinbouwgebieden vraagt en hoe we dit kunnen realiseren. Hieraan werken we, als convenantpartner met u en de gemeente Westland en Hoogheemraadschap van Delfland samen. Met het convenant hebben we deze samenwerking in het najaar van 2020 beklonken.

In de periode van begin 2021 tot eind 2022 heeft u, met ondersteuning van de convenantpartners, gewerkt aan een droom en een ontwikkelperspectief voor de polder. Uitgangspunt hierbij is het gebruik van de glastuinbouw voor dit gebied, maar wel een betere ruimtelijke inpassing van de andere functies wonen, wateropvang en recreatie. Het concept ontwikkelperspectief heeft een zeer hoog ambitieniveau. Het gaat uit van een striktere scheiding van overlast gevende functies van de glastuinbouwbedrijven en wonen in het gebied. De gehele structuur van de polder verandert daarmee, hetgeen voor een trendbreuk voor gangbare herstructureringen zorgt. Door alle betrokken convenantpartijen wordt de visie voor deze indeling ondersteund en gezien. Waar de

Gebiedscoöperatie gezamenlijk met de convenantpartners tegenaan loopt, is hoe de visie tot realisatie gebracht kan worden inclusief een sluitende businesscase. De huidige visie en het plan kennen een onrendabele top waarvoor financiering wordt gezocht. Hiervoor heeft u aan de provincie en gemeente vraagt om de voorwaarden van het huidige instrumentarium te verruimen en gezamenlijk te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn bij grote investeringsfondsen.

In uw brief heeft u een drietal voorstellen voor wijziging gedaan. Hierbij gaat het om:

1. Het verkrijgen van 2 woonrechten (op tezamen maximaal 1.000 m2 grond), indien in de Broekpolder één woning die in de weg staat wordt afgebroken.
2. Het aanpassen van de VORM-subsidie:
  - a. het verhogen van de subsidie per woning die wordt uitgeplaatst tot een hoger % van de WOZ waarde;
  - b. het verlengen van de termijn van 1 naar 2 jaar om hiervan gebruik te maken.
3. Het gezamenlijk onderzoeken van mogelijkheden om structuurfondsen aan te spreken.

In onderstaande treft u per gevraagde wijziging onze overwegingen en antwoord.

*Ad 1)* De provincie heeft met de gemeente overleg gehad over het verruimen van 1 naar 2 woonrechten. Het blijkt niet mogelijk om medewerking aan dit verzoek te verlenen. Vanuit de gebiedscoöperatie was de hoop dat het toevoegen van een extra woning in het vrije segment via het systeem van woonrechten extra grondopbrengst zou opleveren, waarmee financiële middelen vrijkomen om de reconstructies te bekostigen. De analyse van de coöperatie is, en deze delen wij, dat zittende woningeigenaren van bedrijfswoningen lastig in beweging te brengen zijn om hun huidige bedrijfswoning op te geven om elders in een omliggend dorp of elders in de polder te gaan wonen. Het, in de bedrijfswoning verkregen, woongenot kunnen eigenaren niet verkrijgen op de reguliere woningmarkt. De gedachte is dat het toevoegen van een extra woonrecht dit verschil goed zou kunnen maken.

Allereerst is de toevoeging van extra woningen in de polder in strijd met het provinciaal Omgevingsbeleid. De realisatie van extra woningen door het tweede woonrecht zou een extra opgave betekenen voor alle overige woningbouwprojecten in de gemeente binnen het sociaal en betaalbare segment. In eerdere gesprekken is door de gemeente en provincie aangegeven dat het mogelijk is om te werken met extra woonrechten mits dit zou leiden tot toevoeging van woningen in het sociale domein. Daarbij is meegegeven dat niet verwacht wordt dat dit zal leiden tot extra financiële opbrengst voor zittende bedrijfswoningeigenaren. Tot nu toe hebben wij van u hierop geen reactie ontvangen

*Ad 2)* Sinds 2 februari 2018 is de regeling 'Verduurzaming en Obstakelvrije Ruimte voor Modernisering (Subsidieregeling VORM Westland)' ingesteld door de gemeente Westland. De regeling is tot stand gekomen op basis van een financiële bijdrage door de provincie Zuid-Holland. Na overleg met de gemeente is gebleken dat de voorgestelde wijzigingen nauwelijks effect hebben en daarmee niet als doeltreffend kan worden beschouwd. Daarnaast loopt de regeling ook per 1 september 2023 af, nadat deze eerder al met drie jaar is verlengd. De oproep aan de coöperatie is dan ook vooral om haar leden actief te wijzen op het verlopen van deze regeling en mogelijkheid voor financiële ondersteuning.

Ad3) Er wordt op dit punt reeds met de Gebiedscoöperatie gewerkt aan het onder de aandacht brengen van het project in het programma ZH-PLG. Het gebiedsproces van de Broekpolder zou ingezet kunnen worden als voorbeeld van een gebiedsplan op basis waarvan een mogelijke financiële bijdrage vanuit het rijk verkregen kan worden, voor specifieke doelen. De gesprekken hierover lopen. Daarnaast heeft ondersteuning vanuit de provincie plaatsgevonden in de aanvraag voor het SHEG fonds door de Gebiedscoöperatie. De aanvraag is inmiddels toegezegd waarmee de Gebiedscoöperatie over kan gaan tot verdere uitvoering van haar plannen om tot een toekomstbestendige polder te komen.

In die zin wordt reeds invulling gegeven aan het verzoek van de Gebiedscoöperatie. Uiteraard blijven wij ons inzetten om te kijken welke mogelijkheden er zijn om de financiële haalbaarheid van het gebiedsproces dichterbij te brengen. Hiervoor kunnen op dit moment echter geen concrete toezeggingen gedaan worden.

#### *Vervolg en uitwerking*

In eerdere ambtelijke gesprekken met de Gebiedscoöperatie is duidelijk gemaakt dat de mogelijkheden tot inzet van extra instrumentarium beperkt is. Er zijn ook beperkte financiële middelen bij de convenantpartners beschikbaar. Bovendien is het uitgangspunt dat juist in het traject van de Broekpolder gezamenlijk geleerd wordt en onderzocht op welke wijze een toekomstbestendig gebied gerealiseerd kan worden. De grondhouding van de provincie blijft dan ook positief, waarbij de zoektocht overeind blijft om de juiste transities te stimuleren.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS) te vermelden.

Meer informatie [www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)