



Status
A-Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde Staten
22 september 2020

Eindtermijn
N.v.t.

Onderwerp

Ontwerp proactieve aanwijzing inzake realisatie sociale woningbouw gemeente Albrandswaard

Advies

1. Vast te stellen de brief aan de gemeenteraad van Albrandswaard waarin is opgenomen de ontwerp proactieve aanwijzing ex artikel 4.2, lid 1 Wro inzake het realiseren van sociale woningen op de locatie De Omloop in Rhoon;
2. Digitaal vast te stellen de ontwerp proactieve aanwijzing met identificatienummer NL.IMRO.9928.DOSx2017x0004229AW-OW01;
3. Te bepalen dat de ontwerp proactieve aanwijzing voor de duur van zes weken vrij wordt gegeven voor terinzagelegging en hiertoe deze documenten worden gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en een kennisgeving wordt gepubliceerd in het Provinciaal Blad;
4. Vast te stellen de brief aan Provinciale Staten over het voornemen tot het geven van een proactieve aanwijzing ex artikel 4.2, lid 1 Wro inzake het realiseren van sociale woningen op de locatie De Omloop in Rhoon;
5. Vast te stellen de brief aan het college van burgemeester en wethouders van Albrandswaard met het verzoek tot inzicht en aanbod hulp voor opgave sociale woningbouw;
6. Vast te stellen de publiekssamenvatting bij het voorstel ontwerp proactieve aanwijzing ex artikel 4.2, lid 1 Wro inzake het realiseren van sociale woningen op de locatie De Omloop in Rhoon.

Besluit GS

Vastgesteld conform advies

Bijlagen

1. Proactieve aanwijzing ex artikel 4.2, lid 1 Wro inzake realisatie sociale woningen gemeente Albrandswaard
2. GS brief aan PS - Proactieve aanwijzing inzake realisatie sociale woningbouw gemeente Albrandswaard
3. Brief aan B&W gemeente Albrandswaard inzake proactieve aanwijzing realisatie sociale woningen

1 Toelichting voor het College

De gemeente Albrandswaard heeft moeite om te voldoen aan de regionale woningbouwafspraken, in het bijzonder voor wat betreft de sociale opgave van 840 eenheden. In haar bod komt de gemeente niet verder dan 210, reden waarom GS dit bod niet hebben aanvaard in het kader van het 'Regioakkoord Nieuwe Woningbouwafspraken Rotterdam 2018-2030'.

De realisatie van voldoende sociale woningen wordt gezien als een provinciaal belang. In het Omgevingsbeleid is opgenomen dat de provincie op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid voorziet. Onder passend wordt onder andere verstaan dat op lokaal niveau wordt bijgedragen aan een evenwichtig gespreide sociale woningvoorraad over de regio.

Informeel gesprekken met de gemeente hebben niet geleid tot een hoger bod met betrekking tot het bouwen van meer sociale woningen.

Omdat de voortgang binnen de gemeente onvoldoende is wordt daarom voorgesteld een proactieve aanwijzing te geven voor het maken van een bestemmingsplan voor het gebied De Omloop in Rhoon. In dat bestemmingsplan dienen minimaal 100 woningen in het sociale segment mogelijk te worden gemaakt, in plaats van de 44 sociale woningen waar de gemeente voor opteert.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: Niet van toepassing
Programma	: Ambitie 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Juridisch kader

De provincie kan op basis van artikel 4.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), na voorafgaand overleg, aan een gemeente(raad) voorschrijven om een bestemmingsplan op te stellen met een bepaalde inhoud. Bij brief gericht aan de gemeenteraad van Albrandswaard wordt hieraan invulling geven ertoe strekkende dat er een bestemmingsplan voor de locatie De Omloop in Rhoon dient te worden vastgesteld dat de realisatie van minimaal 100 sociale woningen mogelijk maakt. Gemeenten worden geacht binnen een gestelde termijn aan een proactieve aanwijzing gehoor te geven. Daarvan gaat een zekere dwang uit, maar deze is relatief omdat er geen sanctie staat op het negeren van de aanwijzing.

Uit de Wro volgt tevens dat overleg met het college van B&W van de betreffende gemeente dient te worden gevoerd. Dit overleg heeft reeds plaatsgevonden op onder andere 17 september 2020 door gedeputeerde Anne Koning met betrokken wethouders. Daarnaast dienen Provinciale Staten minimaal vier weken van tevoren in kennis te zijn gesteld van een definitieve door GS vast te stellen proactieve aanwijzing. Door middel van de brief gericht aan Provinciale Staten behorend bij dit voorstel wordt hier invulling aan gegeven.

Op de voorbereiding van een besluit tot aanwijzing is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure volgend vanuit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit betekent dat belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen gedurende de ter inzagelegging van de ontwerp aanwijzing. De aanwijzing wordt na publicatie in het Provinciaal Blad vanaf 1 oktober voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Tegen het definitieve besluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak.

2 Voorafgaande besluitvorming

In de brief 'Actualisering regionale woonvisie 2017' (kenmerk: PZH-2016-564133412) heeft GS het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam (hierna SvWrR) verzocht om de regionale woonvisie te actualiseren. Het SvWrR heeft op 30 juni 2017 het woningbouwprogramma en de actualisatie van de regionale woonvisie aangeboden (kenmerk: 1594864).

GS heeft gereageerd met de brief 'Actualisering regionale woonvisie en woningbouwprogramma 2017' (kenmerk: PZH-2017-612580817), waarin is opgenomen dat de regionale woonvisie en het woningbouwprogramma worden aanvaard, met uitzondering van plannen voor de periode na 2020. Deze plannen zullen opnieuw worden beoordeeld ter aanvaarding, nadat inzichtelijk en aannemelijk is geworden dat een passend aanbod is opgenomen voor de doelgroepen van het huurbeleid.

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

Op 28 maart 2019 heeft GS in de brief 'Beoordeling proces passend aanbod sociale voorraad Rotterdamse regio' (PZH-2019-683863689) de beoordeling kenbaar gemaakt van het totaal van de aangeboden biedingen uit het Regioakkoord. GS heeft daarop besloten in te stemmen met het woningbouwprogramma voor alle gemeenten met uitzondering van de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Lansingerland, Westvoorne en een tweetal planlocaties. Daarop hebben er ambtelijke en bestuurlijke gesprekken plaatsgevonden om te verkennen hoe Albrandswaard dichter tot het 'Meer Evenwicht-scenario' kon komen. Dit heeft niet geleid tot een bod dat dichter tot het 'Meer Evenwicht-scenario' komt.

3 Proces

De transformatie van sportpark De Omloop naar woningbouw speelt al enkele jaren. De gemeente wil al langer woningen bouwen op deze plek. De discussie liep daarbij tot voor kort vast op de plek waar de sportvelden naar toe zouden verhuizen, aangezien de voetbalclubs in Rhooen willen blijven en de provincie negatief staat tegenover verplaatsen van de clubs naar het open landschap in de zogenaamde Rand van Rhooen.

In februari 2020 heeft de gemeente de provincie benaderd met een nieuw voorstel waarbij

woningbouw en sportvelden compact zouden worden gecombineerd op de huidige locatie, waarbij slechts een klein deel van de sportvelden naar buiten BSD wordt verplaatst. Over dit voorstel heeft op 11 juni 2020 een overleg met burgemeester De Witte en wethouder RO/Wonen Schneider plaatsgevonden waarbij helaas geen concrete afspraken konden worden gemaakt. Daarom is op 17 september 2020 het onderwerp opnieuw bestuurlijk besproken. Om de zorgen van de provincie over de voortgang in Albrandswaard op het gebied van sociale woningbouw kracht bij te zetten is het instrument proactieve aanwijzing onderzocht en geschikt bevonden om voor deze casus in te zetten. Het inzetten van een proactieve aanwijzing kan ook richting andere Zuid-Hollandse gemeenten worden ingezet die onvoldoende sociale woningen bouwen.

4 Participatie

De provincie stuurt in dit geval vanuit de rechtmatige rol maar zoekt wel de samenwerking met partijen. De inhoud van de aanwijzing is gebaseerd op informatie van en gesprekken met de gemeente Albrandswaard. Met de terinzagelegging van de ontwerp aanwijzing start de formele fase van het participatieproces.

Inzet van het overleg tussen provincie, gemeente en andere actoren is om te komen tot draagvlak. De dynamiek van het (bestuurlijke) overleg en de (formele) reacties op het conceptbesluit kunnen bijdragen aan de oplossing van het probleem.

5 Communicatiestrategie

Na vaststelling van het ontwerpbesluit en bijbehorende brieven gericht aan Provinciale Staten, het college van B&W en de gemeenteraad van Albrandswaard zullen deze aan hen worden toegezonden volgens gebruikelijke wijze. Aanvullend worden de regio en de Maaskoepel hierover nog nader geïnformeerd. In afstemming met Communicatie is een woordvoeringslijn opgesteld.