



provincie **HOLLAND**
ZUID

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2022-813637023
DOS-2022-0000651

Aan de gemeenteraad van de gemeente Noordwijk
Postbus 298
2200 AG Noordwijk

Bijlagen

-

Onderwerp

Aanwijzing ex artikel 4.2, lid 1 Wro inzake het
realiseren van sociale woningen op locatie
Bronsgeest in Noordwijk

Geachte raad,

Op 2 november 2021 hebben wij aan uw college gevraagd wat nodig is om de woningbouwlocatie Bronsgeest in Noordwijk geheel te realiseren. Het college van Noordwijk heeft hierop in reactie aangegeven geen belemmeringen te willen opwerpen tegen een eventueel toekomstig besluit over een volgende bouwfase met als doel volledige bebouwing van Bronsgeest. Evenwel wilde het zittende college een dergelijk besluit overlaten aan een volgend college.

Zoals bekend zet de provincie in op het versnellen van de woningbouw in Zuid-Holland en de bouw van voldoende sociale huurwoningen. Van gemeenten vragen wij om zich met ons in te zetten om deze doelen te bereiken. Waar mogelijk willen wij gemeenten hierbij ook ondersteunen. Er ligt een grote opgave in uw gemeente en de regio op het gebied van voldoende sociale woningbouw. Wij zijn van mening dat Bronsgeest één van de locaties is waar realisatie van sociale en betaalbare woningen op korte termijn zou kunnen en moeten plaatsvinden. De bouw van voldoende sociale huurwoningen past ook bij de beleidsdoelstellingen waaraan uw gemeenteraad zich heeft gecommitteerd.

Wij vinden het van provinciaal belang dat de gemeente Noordwijk op korte termijn voldoende sociale huurwoningen bouwt en daarvoor de locatie Bronsgeest inzet. Daarom hebben wij besloten om u een proactieve aanwijzing te geven voor het maken van een partiële herziening van het bestemmingsplan voor het gebied Bronsgeest, zoals bedoeld in artikel 4.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Ons doel hiermee is om de realisatie van 150 extra sociale huurwoningen te bespoedigen, bovenop de 90 sociale huurwoningen die al zijn mogelijk gemaakt met de vaststelling van het bestemmingsplan Bronsgeest 2021 op 22 februari 2022.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Onderstaand gaan wij in op de voorgeschiedenis met betrekking tot Bronsgeest, geven wij aan u onze overwegingen aan en werken wij verder uit wat wij van u verwachten. Ten slotte gaan wij in op de bekendmaking van ons besluit en de daarbij behorende procedure.

Voorgeschiedenis

De woningbouw in Bronsgeest is in meerdere beleidsdocumenten vastgelegd, waaronder de gemeentelijke omgevingsvisie, de sub-regionale Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG), het omgevingsbeleid van de Provincie Zuid-Holland en in het woningbouwprogramma van Holland Rijnland. Destijds hebben wij ingestemd met het regionale woningbouwprogramma, waarin de locatie Bronsgeest is opgenomen met maximaal 600 woningen. De gemeente Noordwijk heeft per brief van 24 oktober 2018 verzocht in te stemmen met maximaal 60 extra woningen ten behoeve van de sociale huursector op locatie Bronsgeest. Gedeputeerde Staten hebben in 2018 ingestemd met een verhoging tot maximaal 660, onder voorwaarde dat de extra woningen volledig worden ontwikkeld in de sociale huursector. Hiermee zouden er binnen Bronsgeest 240 sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Sociale huurwoningen

Binnen de regio Holland Rijnland is afgesproken dat iedere gemeente, van de totaal toe te voegen woningen, minimaal 25% binnen de categorie sociale huurwoningen valt en 20% wordt gebouwd voor de middeninkomens (goedkope koop en middendure huur). De gemeente Noordwijk heeft het percentage sociale huurwoningen afgelopen jaren weten te verhogen, maar in de bestaande woningvoorraad zijn minder sociale huurwoningen (volgens onze data is dit circa 21%) dan bij andere gemeenten in de regio Holland-Rijnland. Dat is ook de reden dat Gedeputeerde Staten eind 2018 hebben ingestemd met het verzoek vanuit de gemeente Noordwijk om de woningbouwcapaciteit op locatie Bronsgeest te verruimen. Een verruiming van 600 naar 660 woningen, om ruimte te geven aan de gevraagde 60 extra sociale huurwoningen.

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken 2021 tussen de gemeente Noordwijk en woningcorporatie Stek, ondertekend op 10 december 2020, is afgesproken dat op de locatie Bronsgeest 132 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Ook heeft de gemeente de ambitie om komende jaren 30% sociaal en 15% middenhuur (tot €1.000,-) te bouwen. Deze percentages zijn ook opgenomen in de Woonvisie 2020-2030 'Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen' van Noordwijk, vastgesteld door uw raad op 26 januari 2021 en in de prestatieafspraken met de woningcorporaties in Noordwijk.

Bestemmingsplan Bronsgeest 2021

Het bestemmingsplan Bronsgeest 2021 is door de gemeenteraad op 22 februari 2022 vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt slechts een gedeelte van het plangebied gebruikt voor woningbouw, het andere gedeelte blijft bestemd als bollengrond. In het bestemmingsplan Bronsgeest 2021 is ruimte voor maximaal 350 woningen waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen (105 sociale huurwoningen).

In onze reactie op het voorontwerpbestemmingsplan (briefnummer: PZH-2021-768901855) hebben wij u verzocht om minimaal 132 sociale huurwoningen te bouwen binnen het

bestemmingsplan Bronsgeest 2021 (conform uw eigen prestatieafspraken) en tevens concreet aan te geven op welke locatie(s) binnen Noordwijk, die passen binnen het provinciaal omgevingsbeleid, de 108 sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd die niet op de planlocatie 'Bronsgeest 2021' worden gebouwd (dat is inclusief de 60 extra sociale huurwoningen). In onze zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Bronsgeest 2021 (briefnummer: PZH-2021-781519865) hebben wij herhaald dat wij van mening zijn dat in Bronsgeest minimaal de bouw van 132 sociale huurwoningen planologisch afdwingbaar vastgelegd dient te worden.

Wij stellen vast dat op grond van het vastgestelde bestemmingsplan Bronsgeest 2021 de bouw van minimaal 132 sociale huurwoningen niet is verzekerd. In artikel 11.2.1 van de regels van het bestemmingsplan Bronsgeest 2021 is vastgelegd dat er minimaal 30% sociale huurwoningen worden gebouwd, wat omgerekend minder is dan de afgesproken 132 sociale huurwoningen. Tevens heeft u niet, zoals verzocht in onze vooroverlegreactie, aangegeven op welke locatie(s) binnen Noordwijk, die passen binnen het provinciaal omgevingsbeleid, 108 extra sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden die niet op de planlocatie 'Bronsgeest 2021' worden gebouwd.

Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw 2020

Woningcorporatie Stek heeft een voorlopige investeringsverklaring gekregen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) voor de bouw van 90 sociale huurwoningen op Bronsgeest. De definitieve investeringsverklaring wordt gegeven indien de woningen voor 27 februari 2025 gerealiseerd zijn.

Woningcorporatie Stek heeft het aantal woningen waarvoor korting is gevraagd op de verhuurdersheffing nieuwbouw moeten verlagen naar 90, omdat de tussen gemeente en woningcorporatie overeengekomen 132 sociale huurwoningen, zoals opgenomen in de prestatieafspraken, door de gemeente niet gegarandeerd kunnen worden binnen Bronsgeest.

We hebben de mogelijkheid voor een reactieve aanwijzing overwogen, waardoor het bestemmingsplan Bronsgeest 2021 (vooralsnog) niet in werking zou treden. Indien het bestemmingsplan niet in werking treedt kunnen 350 woningen inclusief de 90 sociale huurwoningen waarvoor woningcorporatie Stek korting op de Verhuurdersheffing Nieuwbouw (RVVN) heeft gevraagd, niet volgens planning gebouwd worden. Hierdoor ontstaat het risico dat woningcorporatie Stek niet tijdig kan voldoen aan de voorwaarde van de RVVN om voor 27 februari 2025 deze 90 sociale huurwoningen gerealiseerd te hebben. Ons college heeft daarom besloten om te kiezen voor een proactieve aanwijzing. Op deze wijze willen wij voorkomen dat door ingrijpen van de provincie de 90 sociale huurwoningen waar RVVN is aangevraagd, niet tijdig gebouwd kunnen worden en wordt tegelijkertijd de gemeenteraad aangespoord om meer sociale woningbouw te realiseren.

Overwegingen proactieve aanwijzing

De realisatie van voldoende sociale woningen zien wij als een provinciaal belang. In onze omgevingsvisie hebben wij in de beleidskeuze 'Verstedelijking en wonen' het volgende opgenomen: 'de provincie voorziet op regionaalniveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid.

In de genoemde beleidskeuze wordt toegelicht dat er in het bijzonder aandacht is voor een passend aanbod van de woningvoorraad onder de liberalisatiegrens voor de primaire en secundaire doelgroepen van het huurbeleid. Onder passend wordt ook verstaan dat op lokaal niveau wordt bijgedragen aan een evenwichtig gespreide sociale woningvoorraad over de regio.

Aangezien wonen een gemeente-overstijgend thema betreft worden daarvoor regionale woningbouwprogramma's gemaakt, die invulling geven aan de behoefte. De basis hiervoor zijn de regionale woonvisies. De regionale woonvisies worden gemaakt voor één of meerdere woningmarktgebieden. Hierbij vragen wij te voldoen aan onder andere een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid.

Gezien het grote belang van de bouw van voldoende sociale huurwoningen vinden wij het belangrijk dat uw gemeente zich aan de gemaakte afspraken houdt. De locatie Bronsgeest is één van de weinige locaties die mogelijkheden biedt om een behoorlijk aantal sociale woningen op korte termijn toe te voegen en biedt daarmee de kans om bij te dragen aan een evenwichtigere, regionale spreiding van sociale huurwoningen binnen de regio Holland Rijnland.

In uw huidige voorstel zijn volgens uw opgave 90 woningen in het sociale huursegment voorzien. Dat vinden wij een aanbod dat niet rijmt met de ambities in uw en ons beleid. Het aandeel sociale huurwoningen in Noordwijk blijft hierdoor achter bij de andere gemeenten in Holland Rijnland. Gezien de grootte van deze locatie en omvang van de opgave sociale woningbouw in uw gemeente achten wij het reëel dat op de locatie Bronsgeest minimaal 240 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Dit past ook bij uw ambitie om het aandeel sociale huurwoningen in Noordwijk te vergroten, waarmee ook recht wordt gedaan aan de vele woningzoekenden in uw gemeente die op zoek zijn naar een sociale huurwoning.

Op basis van het voorgaande zijn wij van mening dat de gemeente Noordwijk op Bronsgeest minimaal 240 sociale huurwoningen dient te realiseren, zodat voldaan wordt aan de in 2018 gemaakte afspraak (30% sociale huurwoningen van de in totaal 600 woningen plus de afgesproken 60 extra sociale huurwoningen). Dit kunt u bereiken door het vastgestelde bestemmingsplan Bronsgeest 2021 (partieel) te herzien. In een (partiële) herziening van het bestemmingsplan Bronsgeest 2021 kunt u bijvoorbeeld de bestemming 'Woongebied' vergroten ten koste van de bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt', maar u kunt er ook voor kiezen om de locatie te verdichten door meer woningen per hectare te programmeren en/of het percentage sociale huurwoningen te verhogen. De proactieve aanwijzing dient er toe dat de realisatie van minimaal 240 sociale huurwoningen planologisch mogelijk wordt gemaakt op de locatie Bronsgeest.

Tervisielegging ontwerpbesluit

Het door GS genomen ontwerpbesluit van 22 maart 2022 inzake het voornemen om, overeenkomstig artikel 4.2 van de Wro, aan uw raad een proactieve aanwijzing te geven, om binnen één jaar vanaf de vaststelling van deze proactieve aanwijzing een bestemmingsplan vast te stellen, waarin het realiseren van minimaal 240 sociale woningen mogelijk wordt gemaakt binnen het bestemmingsplan Bronsgeest, heeft van 23 maart tot en met 4 mei 2022 ter inzage gelegen.

Van de mogelijkheid om tegen het ontwerpbesluit van de proactieve aanwijzing zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt. De Nota van Beantwoording is bijgevoegd bij het definitieve besluit.

Provinciale Staten en de Integrale Commissie (IC) van Provinciale Staten

Provinciale Staten zijn bij brief van 17 maart 2022 in kennis gesteld van het voornemen tot het geven van een proactieve aanwijzing. Bij de bespreking van de module Ruimte en Wonen (Actualisering 3 hectare-kaart) op 13 april 2022 in de Integrale Commissie is het voornemen van Gedeputeerde Staten voor kennisgeving aangenomen.

Bestuurlijk overleg als bedoeld in artikel 4.2 Wro

Artikel 4.2. van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat Gedeputeerde Staten niet eerder tot een definitieve aanwijzing kunnen overgaan dan nadat burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk over het voornemen van de proactieve aanwijzing zijn gehoord.

Op 11 mei 2022 heeft dit overleg plaatsgevonden, hierbij waren gedeputeerde Koning van de provincie Zuid-Holland, burgemeester Verkleij en wethouder Alkemade van de gemeente Noordwijk aanwezig.

In de gevoerde gesprekken is bevestigd dat er vanuit de gemeente Noordwijk geen bezwaren zijn te verwachten op het moment dat de locatie Bronsgeest wordt heroverwogen op de kaart met 3 hectare locaties (bijlage X Omgevingsverordening).

De gemeente Noordwijk geeft in haar zienswijze aan dat er bestuurlijk een keuze is gemaakt om het gebied Bronsgeest gedeeltelijk voor woningbouw te bestemmen en zo een deel van de bollengronden in het plangebied te behouden. In de toelichting op het bestemmingsplan Bronsgeest 2021 is opgenomen: "De bedoeling is om de resterende woningen van de oorspronkelijke 600 woningen elders binnen Noordwijk te realiseren." In het coalitie akkoord 2022- 2026 staat: "*Wij kiezen ervoor om het huidige in procedure gebrachte "bestemmingsplan Bronsgeest 2021" (met bijbehorende bebouwing) te realiseren en het voor Bronsgeest daarbij te laten. Dit betekent geen verdere bebouwing van Bronsgeest en het resterende deel van Bronsgeest conform het "bestemmingsplan Bronsgeest 2021" juist open te houden met agrarische (bollenteelt) bestemming.*" Dat betekent dat Noordwijk 9 hectare van Bronsgeest aanwijst voor woningbouw.

Eerder heeft ons college verzocht, met het oog op voldoende plek voor sociale woningbouw, concreet aan te geven binnen welke aanvaarde woningbouwlocatie de resterende sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden. Nu niet duidelijk is waar de gemeente Noordwijk op korte termijn de extra 150 sociale huurwoningen (van de in totaal 240 gevraagde sociale huurwoningen) gaat bouwen, voelen wij ons genoodzaakt een proactieve aanwijzing te geven

voor de locatie Bronsgeest om daarmee de gemeente Noordwijk te dwingen voldoende sociale huurwoningen te bouwen.

Conclusie

Op grond van de hiervoor weergegeven feiten en omstandigheden achten wij het noodzakelijk om door middel van een proactieve aanwijzing te bewerkstelligen dat uw gemeenteraad vóór (datum n.t.b. 1 jaar na publicatie van het stuk) 2023 een herziening op het bestemmingsplan Bronsgeest 2021 vaststelt, waarbij aan het provinciaal belang, de realisatie van voldoende sociale woningen, wordt voldaan door minimaal 240 sociale huurwoningen mogelijk te maken binnen het plangebied Bronsgeest 2021 in Noordwijk.

Besluit

Gelet op de provinciale ruimtelijke belangen die in het geding zijn, zoals hierboven beschreven, achten wij het noodzakelijk om overeenkomstig artikel 4.2, lid 1 Wro een proactieve aanwijzing te geven. Wij geven u de aanwijzing om voor de locatie Bronsgeest, zoals weergegeven in het in de gemeente Noordwijk gelegen besluitvlak op ruimtelijkeplannen.nl, welke vindbaar is onder NL.IMRO.9928.DOSx2022x0200651AW-VA01, binnen één jaar vanaf de vaststelling van deze proactieve aanwijzing een herziening op het bestemmingsplan vast te stellen, waarin het realiseren van minimaal 240 sociale huurwoningen mogelijk wordt gemaakt.

Nadere uitwerking en details

In de herziening van het bestemmingsplan dat u hiertoe opstelt, kunt u, bij afwezigheid van een gemeentelijke doelgroepenverordening, als grondslag voor de vereiste 150 aanvullende woningen in de categorie sociaal naar onze overtuiging hanteren: de Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Noordwijk houdende regels omtrent woonruimtebemiddeling.

Op basis van artikel 7.2a van de Wm moet beoordeeld worden of er sprake is van een plan-m.e.r.plicht vanwege de vaststelling van dit bestemmingsplan. Dit kan in dit geval waarschijnlijk worden ondervangen met een Voortoets waarbij een AERIUS-berekening wordt gebruikt. Uit de Europese M.e.r.-richtlijn (2014/52/EU) en uit het Besluit m.e.r. gelet op activiteit D11.2 volgt dat er sprake is van een beoordelingsplicht en daarmee de verplichting om een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen, omdat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Bekendmaking

Wij maken de proactieve aanwijzing bekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.2 van de Wro juncto afdeling 3.4 van de Awb. Met ingang van (datum n.t.b. 1 week na behandeling in commissie RWE) 2022 zal dit besluit gedurende een periode van 6 weken ter inzage liggen. Het besluit is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl (IMRO-code NL.IMRO.9928.DOSx2022x0200651AW-VA01).

Het aanwijzingsbesluit kan, vanaf datum (n.t.b. 1 week na behandeling in commissie RWE), daarnaast ook in zijn totaliteit fysiek worden ingezien op onderstaande locatie:

- Het Facilitair Loket – Provincie Zuid-Holland, Zuid-Hollandplein 1, 2596 AW Den Haag.

