



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-2022-798873064
DOS-2022-0000651
Uw kenmerk

Bijlagen

-

Aan de gemeenteraad van de gemeente
Lansingerland
Postbus 1, 2650 AA
Berkel en Rodenrijs

Onderwerp
Ontwerp proactieve aanwijzing Driehoek Berkel
Noord

Geachte raad,

Gisteren hebben in uw gemeente de raadsverkiezingen plaatsgevonden. Hierbij willen wij aan de nieuwe raadsleden onze felicitaties uitbrengen met hun verkiezing én tevens aandacht vragen voor het versnellen van de woningbouw en de bouw van voldoende sociale woningen op de locatie Driehoek Berkel Noord (bij u ook wel bekend als Driehoek Noordpolder) in uw gemeente.

Op 2 november 2021 hebben wij aan uw college gevraagd wat nodig is om de woningbouwlocatie Driehoek Berkel Noord geheel te realiseren. Het college van Lansingerland heeft aangegeven dat zij hebben besloten een pauze te nemen in het ontwikkelproces Driehoek Berkel Noord maar geen belemmeringen te willen opwerpen tegen een eventueel toekomstig besluit over woningbouw. Inmiddels zijn de gemeenteraadsverkiezingen achter de rug en gaat u komende weken met elkaar aan de slag om een nieuw college te vormen.

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.

Zoals bekend zet de provincie in op het versnellen van de woningbouw in Zuid-Holland en de bouw van voldoende sociale woningen. Van gemeenten vragen wij om zich met ons in te zetten om deze doelen te bereiken. Voor uw gemeente zijn de afspraken daarover in de Rotterdamse regio ook relevant. 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 Driehoek Berkel Noord 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 woningen past ook bij de beleidsdoelstellingen waaraan uw gemeenteraad zich in het verleden heeft gecommitteerd.

Wij vinden het van provinciaal belang dat de gemeente Lansingerland op korte termijn voldoende sociale woningen bouwt en daarvoor de locatie Driehoek Berkel Noord in zet. Daarom hebben wij het voornemen om u een proactieve aanwijzing te geven voor het maken van een bestemmingsplan voor het gebied Driehoek Berkel Noord, zoals bedoeld in artikel 4.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Ons doel hiermee is om de realisatie van minimaal 50 extra sociale woningen te bespoedigen in uw gemeente.



Voordat wij een definitief besluit nemen, heeft u de mogelijkheid om een zienswijze te geven. Ook gaan wij graag met uw college in gesprek over deze locatie, alvorens wij een proactieve aanwijzing geven. Door ons gezamenlijk in te spannen willen wij de woningbouw versnellen. Uw lokale kennis en expertise is daarbij hard nodig. Wij rekenen dan ook op uw medewerking.

Onderstaand gaan wij in op de voorgeschiedenis, geven wij u onze overwegingen 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

Als vervolg op onze brief 'Actualisering regionale woonvisie en woningbouwprogramma 2017' (PZH-2017-612580817) heeft het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam (hierna SvWvR) 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 ons aangeboden.

Op 28 maart 2019 hebben wij in de brief 'Beoordeling proces passend aanbod sociale voorraad Rotterdamse regio' (PZH-2019-683863689) onze beoordeling kenbaar gemaakt over het totaal van de aangeboden biedingen uit het Regioakkoord. Wij hebben 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 wij aangegeven dat wij middels gesprekken verkennen hoe betreffende gemeenten dichter tot het 'Meer Evenwicht-scenario' kunnen komen.

In 2020 hebben wij de vier genoemde gemeenten per brief (PZH-2020-755053341) gevraagd om inzicht te geven hoe het Meer Evenwicht scenario beter benaderd kan worden. Daarbij hebben wij externe expertise aangeboden (via onderzoeksbureau Antea Group) om aanvullende mogelijkheden in beeld te brengen.

In uw brief van 17 maart 2021 heeft u hierop gereageerd en aangegeven dat uw bod voor sociale woningen verhoogd kan worden naar 1.410 sociale woningen (22% van het totale woningbouwprogramma van Lansingerland). Ten opzichte van het Meer Evenwicht'-scenario (3.262 woningen) was dat echter nog onvoldoende, zoals we aan u hebben laten weten (PZH-2021-775127980). Het is een positieve stap dat uw gemeente alsnog met hulp van externe expertise van de Antea Group via een versneld traject de mogelijkheden voor extra sociaal heeft laten inventariseren.

De uitkomsten van de inventarisatie van de Antea Group (PZH-2021-781197165) lieten zien dat het bod verder verhoogd kan worden met 100 tot 150 sociale woningen binnen de bestaande planologische mogelijkheden. Daarmee stijgt het bod tot maximaal 1.560 woningen. De toename van 100 tot 150 sociale woningen wordt bereikt door optimalisaties van de locaties Merenweg, Driehoek Berkel Noord en overige particuliere initiatieven.

Overwegingen

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 regionaal niveau, 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 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.

Het Regioakkoord gaat in op de invulling van de sociale woningbouw binnen de regio Rotterdam. Om voldoende sociale woningen in de regio Rotterdam te kunnen realiseren, moeten de doelstellingen uit het akkoord worden behaald.

De opgave van uw gemeente betreft volgens het 'Meer Evenwicht-scenario' zoals dat binnen het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam in het Regioakkoord is vastgesteld, 3.262 sociale woningen tot 2030. Om die reden heeft De Antea Group geïnventariseerd dat zeker 1.560 sociale woningen mogelijk zijn om toe te voegen in uw gemeente, waarbij onder meer de optimalisatie van de locatie Driehoek Berkel Noord werd aangegeven. Per brief (PZH-2021-775127980) hebben wij u verzocht de extra mogelijkheden op korte termijn te benutten. Juist deze locatie heeft u op pauze gezet.

Gezien het grote belang van de bouw van sociale woningen, vinden wij het belangrijk dat uw gemeente zich aan de gemaakte afspraken houdt. Locatie Driehoek Berkel Noord is één van de weinige locaties die mogelijkheden biedt om extra sociale woningen op korte termijn toe te voegen. Deze locatie biedt een kans om dichterbij de opgave van het Meer Evenwicht-scenario zoals in het Regioakkoord is vastgelegd, te komen.

Het eerdere plan voor de deze locatie omvatte in totaal 125 woningen, waarvan 38 sociale woningen. Gezien de grootte van deze locatie en omvang van de opgave sociale woningbouw in uw gemeente en uw toezegging om zich maximaal in te spannen op het vlak van sociale woningbouw, alsmede het rapport van de Antea Group om onder meer deze locatie te optimaliseren wat dichtheid betreft, achten wij het zeer wenselijk en ook reëel dat op de locatie Driehoek Berkel Noord minimaal 50 sociale woningen worden gerealiseerd. Daar komt bij dat de behoefte naar woningen en in het bijzonder sociale woningen de afgelopen jaren sterk is toegenomen. Met deze proactieve aanwijzing verzoeken wij u om op korte termijn de nodige stappen te zetten voor de ontwikkeling van Driehoek Berkel Noord.

Ontwerpbesluit

[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 Driehoek Berkel Noord, zoals weergegeven in het in de gemeente Lansingerland gelegen besluitvak op ruimtelijkeplannen.nl, welke vindbaar is onder NL.IMRO.9928.DOSx2022x0100651AW-OW01, binnen één jaar vanaf de vaststelling van deze proactieve aanwijzing een bestemmingsplan vast te stellen, waarin het realiseren van minimaal 50 sociale woningen mogelijk worden gemaakt.]

Nadere uitwerking en details

In het bestemmingsplan dat u hiertoe opstelt, kunt u, bij afwezigheid van een gemeentelijke doelgroepenverordening, als grondslag voor de vereiste 50 woningen in de categorie sociaal, naar onze overtuiging hanteren: de Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland houdende regels omtrent woonruimtebemiddeling (Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020).

Bekendmaking

Wij maken dit ontwerp-aanwijzingsbesluit bekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.2 van de Wro juncto afdeling 3.4 van de Awb met ingang van 14 maart 2022. Gedurende een periode van 6 weken worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen tegen deze ontwerp-aanwijzing. U kunt uw zienswijze richten aan Gedeputeerde Staten en verzenden naar het in deze brief genoemde postadres.

Tijdens de periode van terinzagelegging gaan we graag met uw college in gesprek over eventuele belemmeringen om Driehoek Berkel Noord op korte termijn te realiseren. Wij hebben eind 2021 (brief van: 02-11-21 met kenmerk: PZH-2021-788139262) al aangeboden om gezamenlijk te inventariseren of een (aanvullende) inzet van de provincie het mogelijk maakt om de sociale woningen op korte termijn te realiseren (bijvoorbeeld door inzet van de Vliegende Brigade). Wij sluiten niet uit dat u ook zonder deze brief in de coalitiebesprekingen tot de conclusie zou zijn gekomen dat 50 sociale woningen op de locatie Driehoek Berkel Noord wenselijk zijn. We vernemen uw reactie graag.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.