

Herziening Omgevingsbeleid module Ruimte en Wonen

Startnotitie

1. Inleiding

In de geactualiseerde Lange Termijn Agenda (versie najaar 2021) is de module Ruimte en Wonen aangekondigd. Het gaat om een herziening van het Omgevingsbeleid. De module omvat meerdere onderwerpen binnen het thema ruimte en wonen, met raakvlakken naar andere thema's.

Het Omgevingsbeleid is neergelegd in de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma. De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening worden vastgesteld door Provinciale Staten. Het Omgevingsprogramma wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Het Omgevingsbeleid wordt periodiek herzien om het beleid actueel en toepasbaar te houden.

Aanpassingen van het Omgevingsbeleid vinden plaats op modulaire wijze, dat wil zeggen dat het gaat om aanpassingen rondom één of meer samenhangende onderwerpen of een thema. In dit geval gaat het om een module rondom het thema ruimte en wonen. Een herziening van het Omgevingsbeleid kan overigens wel meerdere modules omvatten, zoals de Herziening 2021, maar dat is thans niet aan de orde.

Om welke onderwerpen gaat het?

- wonen, waaronder huisvesting van arbeidsmigranten;
- verstedelijkingsstrategie;
- 3 hectare kaart;
- wandel- en (snel)fietsroutes;
- vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in landelijk gebied.

Daarnaast kunnen nog kleine technische of urgente wijzigingen worden toegevoegd, mocht daartoe aanleiding zijn in de periode van het opstellen van de ontwerp module.

2. Inhoud

De onderwerpen die worden meegenomen in de module Ruimte en Wonen, zijn hieronder kort beschreven.

a. Wonen

Algemeen beleid wonen

Inzet van de provincie is dat er voldoende (betaalbare) woningen op passende plekken gerealiseerd worden en zij niet zal schromen haar rol te pakken als dat nodig is. Daarvoor heeft de provincie de governance versterkt. Onderdeel daarvan zijn afspraken over het eerder en integraler meewerken aan het opstellen van de regionale woningbouwprogramma's. Ook wordt aangescherpt hoe de provincie omgaat met de gewenste ontwikkeling van de sociale voorraad in relatie tot de gewenste woningvoorraadtoename. Daarnaast wordt dit moment benut om de provinciale inzet vast te leggen op verschillende doelgroepen zoals senioren en arbeidsmigranten en onderwerpen voor de regionale woonvisies.

Onderdeel is tevens het langjarig organiseren van middelen voor subsidies om zo de helpende hand te kunnen blijven bieden voor voldoende (betaalbare) woningen op de juiste plekken. Dit loopt overigens niet via het Omgevingsbeleid, maar via de begroting.

Aan participatie is gedaan door de versterkte governance bestuurlijk en ambtelijk te bespreken met woonregio's en gemeenten. Voor flexwonen en doelgroepen hebben daarnaast separaat meerdere consultaties plaatsgevonden met een brede groep van betrokkenen.

Huisvesting arbeidsmigranten/internationale werknemers

Dit betreft de uitwerking van de voornemens ten behoeve van de aanvullingen in ons beleid voor de mogelijkheden voor huisvesting van short- en midstay voor arbeidsmigranten/internationale medewerkers, zoals deze zijn benoemd in de brief van 2 november 2021 van Gedeputeerde Staten over 'Oplossingsperspectieven ruimte voor arbeidsmigranten/internationale medewerkers (PZH-2021-784191280). Deze perspectieven komen voort uit het Programma Huisvesting Arbeidsmigranten, waarvoor intensief is samengewerkt met gemeenten en bedrijfsleven en de gesprekken over dit onderwerp met Statencommissie RWE.

De aanpassing van het beleid heeft tot doel meer ruimte te bieden voor de huisvesting van arbeidsmigranten en gelijktijdig het woon- en leefklimaat te verbeteren en misstanden op dit punt te voorkomen. Over de voorstellen tot aanpassing van het Omgevingsbeleid vindt overleg plaats met enkele betrokken gemeenten en andere partijen.

De mogelijke aanpassingen hebben betrekking op de volgende aspecten.

- Het bieden van meer mogelijkheden voor huisvesting aan de rand van het bestaand- stads- en dorpsgebied, met name in de Greenports.
- Beleid en regels over de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF).
- Beleid en regels over het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap (gescheiden contracten wonen en werken).
- Beleid en regels over het in beeld brengen van de huisvestingsbehoefte van werknemers bij nieuwe of uitbreiding van bedrijfsmatige activiteiten die naar verwachting leiden tot aanzienlijke toename van werkgelegenheid, alsmede hoe hierin wordt voorzien.

b. Verstedelijkingsstrategie

De verstedelijkingsopgave voor de gehele provincie Zuid-Holland, met daarin een forse woningbouwopgave, kent een breed gedragen urgentiegevoel. De provincie werkt samen met Rijk en regio aan de Verstedelijkingsstrategie Zuid-Holland. Op het BO MIRT en BO Leefomgeving van 2020 en 2021 zijn de contouren hiervan met de Rijk-regio partners ook onderschreven. In de brief van 26 augustus 2021 bent u nader geïnformeerd over de contouren van de Verstedelijkingsstrategie (PZH-2021-777152970). Deze strategie voor verstedelijking heeft doorwerking in het provinciale omgevingsbeleid. Bij een herziening van het omgevingsbeleid zullen naar verwachting onderwerpen zoals functiemenging, toekomstbestendige verstedelijking en woningbouw voor jongeren en ouderen geactualiseerd worden. Tevens zal een integraliteitsslag plaatsvinden. Participatie vindt plaats door overleg in de bestaande bestuurlijke platforms en in bilaterale gesprekken.

c. 3 hectare kaart

In het provinciaal omgevingsbeleid zijn door Provinciale Staten de nog te realiseren stedelijke ontwikkelingen opgenomen die groter zijn dan 3 hectare en gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Deze locaties zijn vastgelegd op de zogenaamde 3 hectare kaart. In de module

Ruimte en Wonen wordt de 3 hectare kaart geactualiseerd. Een aantal woningbouwlocaties wordt heroverwogen en ook wordt een aantal locaties toegevoegd.

De actualisatie van de 3 hectare-kaart in de module Ruimte en Wonen bestaat uit drie acties:

- de gerealiseerde 3 hectare woningbouwlocaties worden geschrapt,
- de woningbouwlocaties die vanaf 2014 op de 3 hectare kaart staan maar waar geen ontwikkeling is te zien, worden heroverwogen;
- nieuwe 3 hectare locaties voor woningbouw en een andere stedelijke ontwikkeling worden toegevoegd.

Over deze acties vindt overleg plaats met de betrokken gemeenten. De gemeenten zijn in de gelegenheid gesteld om te reageren op voorstellen tot aanpassing van de 3 hectare kaart. Zoals toegezegd ontvangt u hierover separaat een brief.

Schrappen van gerealiseerde locaties

In 2014 zijn woningbouwlocaties die groter zijn dan 3 hectare en gelegen zijn buiten BSD, opgenomen in het voormalige Programma Ruimte en later zijn deze overgenomen in het provinciale Omgevingsbeleid. Veel van deze locaties zijn inmiddels gerealiseerd. Het voorstel is om de inmiddels gebouwde 3 hectare-locaties te schrappen van de 3 hectare kaart, zodat het Omgevingsbeleid een actueel beeld geeft van de huidige bouwopgave. We hebben de betreffende gemeenten op de hoogte gesteld van ons voornemen. Indien de gemeenten bevestigen dat de 3 hectare locatie inderdaad (nagenoeg) gereed is, wordt voorgesteld om de locatie in het ontwerp van de herziening module Ruimte en Wonen te schrappen.

Heroverwegen van locaties

Uitgangspunt voor het opnemen van een locatie op de 3 ha kaart is dat het gaat om een reële ontwikkeling. Binnen een periode van ten hoogste 10 jaar moet er voldoende behoefte bestaan voor ontwikkeling van de locatie. Na een periode van 5 jaar is een tussentijdse evaluatie wenselijk. Als er op dat moment geen zicht is op realisering moet worden bezien of de locatie nog wel nodig is, zodat er eventueel ruimte ontstaat voor een andere locatie.

In de module Ruimte en Wonen worden de locaties die vanaf 2014 op de lijst staan bekeken. Locaties waarvan geconstateerd wordt dat er nog geen concrete stappen zijn gezet om tot realisatie te komen worden voor heroverweging in het ontwerp van de herziening Omgevingsverordening module Ruimte en Wonen opgenomen.

Toevoegen van nieuwe locaties

In aanloop naar het ontwerp van de module Ruimte en Wonen worden op basis van het regionale woningbouwprogramma en op basis van een aantal concrete verzoeken van gemeenten, mogelijke nieuwe 3 hectare locaties geïnventariseerd. Deze locaties worden bekeken en waar passend binnen de uitgangspunten, kunnen nieuwe 3ha locaties worden toegevoegd aan de Omgevingsverordening. Een gemeente heeft aangegeven woningen te willen bouwen op het gemeentelijke sportpark (binnen BSD). Door de gemeente is verzocht om het sportpark te mogen verplaatsen naar buiten BSD. Onderzocht wordt of een nieuwe stedelijke functie opgenomen kan worden voor het sportpark buiten BSD zodat woningbouw binnen BSD kan plaatsvinden.

d. Wandel- en (snel)fietsroutes

We stimuleren gemeenten om hun leefomgeving zo fiets- en wandelvriendelijk in te richten. Zo zijn bij recente herzieningen van ons Omgevingsbeleid de beleidskeuzes “vaker en verder fietsen” en “aantrekkelijke en beweegvriendelijke leefomgeving” toegevoegd. Vanuit het toenemende belang van wandel- en (snel)fietsroutes willen we deze routes vastleggen op kaart in ons Omgevingsbeleid. Het belang van het ruimtelijk reserveren en beschermen van de routes leggen we vast in ons beleid.

Aanvullend willen we in samenspraak met de regio's en andere stakeholders bezien of het ook nodig is om instructieregels toe te voegen in onze Omgevingsverordening. De regels schrijven dan voor bij ruimtelijke ontwikkelingen de wandel- en (snel)fietsroutes van provinciaal belang, zoals weer te geven op de nieuwe kaart, te betrekken.

e. Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen in landelijk gebied

De komende jaren zullen naar verwachting verspreid in ons landelijk gebied meerdere agrarische bedrijven stoppen op hun huidige locaties. De landelijke stikstofaanpak, met onder meer de beëindigingsregelingen veehouderij, zal dit versnellen. Als provincie zetten we ook in op de aankoop en verplaatsing van agrarische bedrijven voor de realisatie van onze opgaven: naast stikstofreductie en natuurontwikkeling bijvoorbeeld ook voor de energietransitie of het tegengaan van bodemdaling. Bestaande agrarische bebouwing (stallen, schuren en bedrijfswoningen) worden dan niet meer gebruikt voor de agrarische functie, wat leidt tot een functieverandering in het landelijk gebied. Ook komt bebouwing leeg te staan, met risico op verloedering en ondermijnende activiteiten.

De mogelijkheid van nieuwe functies biedt perspectief voor de agrariërs. Echter, niet alle functies zijn gewenst of passend bij de beoogde ontwikkeling van het betreffende gebied. Op dit moment beoordeelt de provincie per casus of een gevraagde functiewijziging zorgvuldig ruimtelijk inpasbaar is. Het betreffen dan kleine ontwikkelingen, bijvoorbeeld het slopen van enkele bedrijfsgebouwen en het in ruil daarvoor realiseren van een of twee woningen. Dergelijke kleinschalige ontwikkelingen zijn al snel ruimtelijk inpasbaar. Het gaat de komende tijd echter over meerdere agrarische bedrijven die stoppen of verplaatsen, en al die individuele casussen bij elkaar maken dat in feite sprake is van grotere ruimtelijke ontwikkelingen die we ook als zodanig willen beoordelen. Dit op grond van een integrale afweging over de gewenste ontwikkeling van het betreffende gebied.

In de komende periode starten we met een beleidsverkenning naar de verschillende opties van aanvullend provinciaal beleid voor vrijkomende boerderijen in onze landelijke gebieden. Naar verwachting leidt deze verkenning tot voorstellen voor beleidsaanpassing. We denken hierbij aan een combinatie van generieke regels en de mogelijkheid voor gebied specifiek maatwerk, bijvoorbeeld op grond van (integrale) gebiedsplannen. Een eerste stap in die richting willen we al in de komende herziening Ruimte en Wonen meenemen. De focus ligt daarbij op agrarische bedrijfsgebouwen, maar wanneer passend kan dit breder worden geformuleerd voor ook andere bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied. Het gaat daarbij om het geven van meer duidelijkheid over passende functies of relevante criteria voor het maken van een afweging daarover. Bij de ontwikkeling van deze mogelijke beleidslijn betrekken we diverse stakeholders in de regio, waaronder gemeenten, waterschappen, natuurorganisaties, LTO en bedrijfsleven.

3. Proces

Participatie

De onderwerpen die deel uitmaken van de module Ruimte en Wonen kennen een eigen voorbereidings- en participatietraject. Per onderwerp wordt gezien op welke wijze en met welke partijen de beleidsaanpassing wordt voorbereid. Soms vloeit de gewenste beleidsaanpassing voort uit een al langere tijd lopend participatietraject, zoals bij het onderwerp huisvesting van arbeidsmigranten. In het ontwerp zal per onderwerp worden aangegeven op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden en welke invloed dat heeft gehad op de inhoud van de voorgestelde aanpassingen van beleid en regels.

Het ontwerp zal -na bespreking in de Integrale Statencommissie- conform de wettelijke eisen ter inzage worden gelegd, gedurende een periode van zes weken. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Integraliteit

De onderwerpen die deel uitmaken van deze module worden via zelfstandige sporen voorbereid. Daarbij is natuurlijk wel afstemming en integrale afweging met de andere onderwerpen in de module aan de orde, alsmede met staand beleid buiten deze module.

Leefomgevingstoets

Zoals gebruikelijk is het opstellen van een leefomgevingstoets onderdeel van het proces om te komen tot een zorgvuldig afgewogen ontwerp. De leefomgevingstoets wordt gepresenteerd bij het ontwerp en maakt deel uit van de stukken die bij het ontwerp ter inzage worden gelegd.

Op te leveren product

De Module ruimte en wonen levert wijzigingen op van de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma. In juridische zin gaat het om drie besluiten. De plannen worden digitaal vormgegeven, conform de wettelijke eisen op dit punt.

Bij de vormgeving wordt rekening gehouden met de mogelijke inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2022. In het ontwerp zullen de wijzigingen van de Omgevingsverordening op twee manieren worden geformuleerd, dus ten behoeve van inwerkingtreding onder de huidige wetgeving en ten behoeve van inwerkingtreding onder de Omgevingswet.

4. Planning en procedure

Deze module bevat een aantal urgente onderwerpen binnen de thema's ruimte en wonen, waarover Provinciale Staten de afgelopen periode meermaals hebben gesproken. De planning van de module Ruimte en Wonen is erop gericht om nog binnen de huidige Statenperiode, de gewenste beleidsaanpassingen te verankeren in het Omgevingsbeleid. Daarbij is rekening gehouden met procedures voor andere beleidsaanpassingen. Ook is rekening gehouden met agendering van de stukken in de procedurevergadering en de overlegvergadering van de Statencommissie Integraal, zowel in de fase van het ontwerp als in de fase van de vaststelling.

De terinzagelegging start na bespreking van het ontwerp in de Statencommissie Integraal.

De datum voor de hoorzitting is nog niet vastgelegd, maar wel bepalend voor het daadwerkelijk kunnen afronden van de besluitvorming in oktober 2022.

De planning is hieronder aangegeven:

<i>21 december</i>	<i>GS: startnotitie</i>
12 januari	RWE: bespreken startnotitie
02 februari	PS: vaststellen startnotitie
<i>22 februari</i>	<i>GS: vaststellen ontwerp Module RW</i>
16 maart	IC: procedure vergadering
13 april	IC: bespreken ontwerp
<i>medio april – eind mei</i>	<i>GS: terinzagelegging ontwerp</i>
<i>05 juli</i>	<i>GS: vaststellen Statenvoorstel</i>
31 augustus	IC: procedure vergadering
01-15 september (datum nog bepalen)	Hoorzitting
21 september	IC: bespreken Statenvoorstel
12 oktober	PS: vaststellen Module RW