

## Bijlage 2

### Behoort bij Wijziging Zuid-Hollandse Omgevingsverordening module ruimte en wonen

De toelichting van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening wordt als volgt gewijzigd.

A.

Het tekstblok met de titel “§ 7.3.3 Risico's van Klimaatverandering Artikel 7.23 (risico's van klimaatverandering)” wordt als volgt gewijzigd:

1. De titel wordt gewijzigd naar “§ 7.3.6a Toekomstbestendig bouwen en ontwikkeling Artikel 7.41a (risico's van klimaatverandering)”.
2. Het tekstblok met titel wordt verplaatst en in de numerieke volgorde geplaatst.

B.

In de numerieke volgorde wordt een tekstblok ingevoegd, met de toelichting op artikel 7.42b:

#### **Artikel 7.42b ruimtelijk gebiedsplan voor transitiegebieden**

De provincie wil gebiedsgericht, integraal en op het regionale schaalniveau sturen op kwaliteitsverbetering, het realiseren van beleidsdoelen en bij het gebied passende ruimtelijke ontwikkelingen ('de juiste ontwikkeling op de juiste plek'). Daarbij wil de provincie samenwerken met gebiedspartners en een verbindende rol vervullen bij de realisatie van opgaven die zich op meerdere schaalniveaus voordoen en samenkomen in het landelijk gebied. De provincie ontwikkelt hiertoe gebiedsprogramma's in het omgevingsprogramma, voor landelijke gebieden zoals de Zuid-Hollandse Delta en het Groene Hart.

De provincie biedt ruimte voor ontwikkeling in het landelijk gebied, passend bij en ondersteunend aan de realisatie van grotere (transitie)opgaven voor natuur/stikstof, water/bodem, landbouw en klimaat. Daarbij sturen we ook op veranderingen in grondgebruik en nieuwe functies voor vrijkomende agrarische bebouwing, passend bij de gewenste ontwikkelrichting van het gebied. In gebieden waar dit nodig is voor het realiseren van de transitieopgaven, stimuleert de provincie de verplaatsing of beëindiging van agrarische bedrijven.

Voor gebieden waar meerdere transities en urgente opgaven spelen, waarbij aanzienlijke veranderingen in de ruimtelijke inrichting van het gebied te verwachten zijn en waarvoor ruimtelijke keuzes nodig zijn (transitiegebieden) sturen we op de totstandkoming van ruimtelijke gebiedsplannen. In deze ruimtelijke gebiedsplannen wordt de regionaal afgestemde

ontwikkelrichting van het gebied op hoofdlijnen weergegeven. Het ruimtelijk gebiedsplan omvat richtinggevende doelen en ruimtelijke structurerende principes en wordt met of door de gebiedspartners, waaronder de betrokken gemeenten, ontwikkeld. Het ruimtelijk gebiedsplan wordt vastgesteld door gedeputeerde staten en kan ook door de betrokken gemeenten worden vastgesteld. Het gebiedsplan heeft dan de status van een programma als bedoeld in de Omgevingswet.

Voor gebieden waarvoor een ruimtelijk gebiedsplan in ontwikkeling of vastgesteld is, wordt een maatregel opgenomen in het omgevingsprogramma. Hiermee wijzen gedeputeerde staten het betreffende gebied aan als transitiegebied. Het ruimtelijk gebiedsplan vormt voor gedeputeerde staten de basis voor de beoordeling of bij het mogelijk maken van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in een omgevingsplan in voldoende mate rekening is gehouden met de samenhang met andere ruimtelijke ontwikkelingen en het effect daarvan op de transitie van het gebied. De provincie gaat er vanuit dat het ruimtelijk gebiedsplan ook voor de gemeenten binnen het gebied een leidraad is voor de afweging over het toelaten van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het ruimtelijk gebiedsplan kan ook aanleiding zijn een geldend omgevingsplan te herzien.

Een ruimtelijk gebiedsplan kan worden opgesteld als een gebiedspecifieke uitwerking van een of meer provinciale beleidsdoelen, zoals bijvoorbeeld voor natuur en stikstof. Het kan ook worden geïnitieerd en uitgewerkt als onderdeel van een breder gebiedsprogramma, zoals voor het Groene Hart en de Zuid-Hollandse Delta.

C.

De toelichting in § 7.3.8 Stedelijke ontwikkelingen, wordt als volgt aangepast:

1.

Onder het kopje 'Begrip stedelijk gebied en begrip stads- en dorpsgebied', komt het volgende tekstblok als volgt te luiden:

Ten tweede de verblijfsrecreatieparken. Deze zijn veelal in gebruik voor buitenstedelijke recreatie en zijn gelegen in groengebieden of andere voor de recreant aantrekkelijke delen van het buitengebied. Ook de verblijfsrecreatieparken worden derhalve in principe niet gerekend tot het bestaand stedelijk gebied. Een uitzondering hierop geldt voor de verblijfsrecreatieparken die zijn geplaatst op bijlage XI van de Omgevingsverordening en die daardoor niet vallen onder het verbod op permanente bewoning

2,

Het tekstblok onder het kopje 'Regionale afstemming en regionale visies' komt als volgt te luiden:

*Regionale afstemming en regionale visies*

Een stedelijke ontwikkeling heeft vaak bovenlokale effecten. Voor een goede onderlinge afstemming is derhalve regionaal overleg nodig op de schaal waarop de effecten zich voordoen. Het heeft de voorkeur als de gemeente de ladder voor duurzame verstedelijking niet per plan toepast, maar vooraf in regionaal verband onderzoek doet naar en afspraken maakt over de

kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de provincie in ieder geval voor wonen en kantoren verwacht dat de gemeenten gezamenlijk regionale visies opstellen en deze periodiek actualiseren. Ook voor bedrijventerreinen kunnen dergelijke regionale visies worden opgesteld. De regionale visies worden beschouwd als regionale bestuurlijke afspraken. Voor Wonen gaat het om een regionale woonvisie en de bijbehorende regionale woningbouwprogramma's. Voor bedrijventerreinen gaat het om regionale bedrijventerreinen visies. Op het gebied van kantoren zijn regionale kantorenvisies en bijbehorende plancapaciteitslijsten de regionale bestuurlijke afspraken. Ook woon-werk akkoorden kunnen geschaard worden onder de regionale bestuurlijke afspraken.

Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie en een regionaal woningbouwprogramma aanvaarden of (mede) vaststellen en geven daarbij aan in hoeverre daarmee op regionaal niveau de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, zodat bij individuele plannen naar de bestuurlijke afspraken kan worden verwezen. Een aanvaarde of (mede) vastgestelde regionale visie wordt beschouwd als een regionale bestuurlijke afspraak waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd.

In de Omgevingsvisie zijn doelstellingen opgenomen voor regionale visies. Dit zijn de onderwerpen die ten minste moeten terugkomen in de regionale visie.

3.

Het tekstblok onder het kopje "vaststelling regionale visie door gedeputeerde staten", komt als volgt te luiden:

*Vaststelling regionale visie door gedeputeerde staten*

Als er geen visie door de regio is opgesteld of niet door gedeputeerde staten is aanvaard of (mede) vastgesteld, kunnen gedeputeerde staten zelf een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen.

Een omgevingsplan moet ook rekening houden met de in zo'n door gedeputeerde staten vastgestelde visie bepaalde regionale behoefte aan stedelijke ontwikkelingen. Functies die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie voldoen niet aan een regionale behoefte.

D.

In de toelichting op artikel 7.45a komt onderstaande tekstblok als volgt te luiden:

De motivering van het omgevingsplan gaat in op wat voldoende sociale huurwoningen is. Dit vindt zijn grondslag in de geldende door gedeputeerde staten aanvaarde of (mede) vastgestelde regionale woonvisie. Onder regionale woonvisie wordt ook begrepen afzonderlijke regionale afspraken over de verdeling van de opgave nieuw toe te voegen sociale huurwoningen, die de instemming hebben van gedeputeerde staten. De actuele regionale woonvisie dan wel afzonderlijke regionale afspraken worden vertaald in het regionale woningbouwprogramma, zoals bedoeld in de beleidskeuze wonen in de Omgevingsvisie.

De minister van Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening heeft aangegeven in 2022 afspraken te willen maken over woningbouw, onder meer over betaalbare woningbouw. Deze afspraken kunnen

betekenis hebben voor de uitleg van wat moet worden verstaan onder voldoende sociale huurwoningen.

E.

Ingevoegd wordt een blok met toelichting op artikel 7.45h Functiemenging

#### **Artikel 7.45h functiemenging**

Grote delen van het stads- en dorpsgebied worden gekenmerkt door een sterke scheiding tussen wonen en werken. Als gevolg van transformatie van bedrijventerreinen en de bouw van monofunctionele woonwijken, wordt bedrijfsruimte steeds meer uit stad en dorp verdreven. Om voldoende ruimte voor bedrijvigheid te behouden, te creëren en slim ruimtegebruik te stimuleren, wil de provincie inzetten op beschermen van HMC- en watergebonden bedrijventerreinen, minimale milieucategorieën en functiemenging. Door een sterke inzet op functiemenging daar waar dat mogelijk is, kunnen bedrijventerreinen efficiënter worden benut door bedrijven die daar vanwege geluid-, verkeers-, stof- of geurhinder ook echt moeten zitten.

Deze inzet op functiemenging is nodig omdat ruimte voor werken absoluut noodzakelijk blijft. Bedrijventerreinen leveren namelijk een substantiële bijdrage aan de werkgelegenheid en leveren tevens toegevoegde waarde en innovatiekracht. Daarnaast kunnen ze een bijdrage geven aan de energietransitie en de circulaire ambities. Het scheiden van functies is niet altijd wenselijk. Door het scheiden van wonen en werken neemt de woonwerkafstand namelijk steeds verder toe. Ook werkt het inefficiënt ruimtegebruik in de hand. Bovendien zorgt te ver doorgevoerde functiescheiding er voor dat veel bedrijven op bedrijventerreinen zijn gevestigd die daar qua milieubelasting niet hoeven te zitten. Functiemenging in woningbouwplannen en in transformatie gebieden zorgt ervoor dat deze bedrijven ook ergens anders terecht kunnen, dan op een bedrijventerrein.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij nieuwe plannen niet automatisch uitgaan van functiescheiding en een ontwikkeling naar rustige woonwijk of bedrijventerrein, maar dieper nadenken over de mogelijkheden van een ontwikkeling als 'gemengd gebied', gebruik makend van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' en de 'Milieuzonering nieuwe stijl', beiden publicaties van de VNG. Zo kunnen bedrijven die zich daar voor lenen een plek krijgen in woningbouwplannen, bijvoorbeeld langs de ontsluitingswegen. Ook kan functiemenging gerealiseerd worden door in te zetten op meervoudig ruimtegebruik. Met slimmere zoneringen en combinatiegebouwen is meer mogelijk dan nu vaak wordt gedacht en overwogen.

Als wordt gekozen voor functiescheiding verwacht de provincie van gemeenten dat zij beargumenteren waarom functiemenging in het betreffende plan niet mogelijk is.

F.

In de numerieke volgorde, wordt ingevoegd een blok met toelichting op artikel 7.45i huisvesting arbeidsmigranten, luidende:

#### **Artikel 7.45i huisvesting arbeidsmigranten**

##### *Een goed woon- en leefklimaat*

Uit verschillende bronnen is gebleken dat er landelijk, en ook in de provincie Zuid-Holland, sprake is van misstanden bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Al jaren bestaan er signalen dat er

binnen Nederland misstanden plaatsvinden rondom de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze komen soms aan het licht door klachten van omwonenden, via inspectiecontroles of worden opgepikt door de media en politici. Toch vinden er nog veel misstanden plaats zonder dat deze onder de aandacht komen. De rapportage 'Geen tweederangsburgers' en de landelijke campagne van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten van Emile Roemer hebben de aandacht voor deze misstanden weten te vergroten. Met name door de coronacrisis bleek dat veel arbeidsmigranten onder slechte omstandigheden wonen en werken. Ook na gesprekken met onder andere arbeidsmigranten, de FNV, FairWork en een media-analyse is gebleken dat dergelijke misstanden ook plaatsvinden binnen de provincie Zuid-Holland. De signalen komen zowel uit grote steden en middelgrote gemeenten als plattelandsgemeenten. Vaak gaat het om situaties waar veel personen een kamer delen, men weinig privacy heeft, het onderhoud en de hygiëne niet op peil zijn, onvoldoende ramen aanwezig zijn, er nauwelijks daglicht binnen kan komen en voorzieningen ontbreken of defect zijn. Bovendien verkeren arbeidsmigranten vaak in een sterke afhankelijkheidssituatie van hun werkgever die tegelijkertijd ook de rol van huisbaas vervult.

Een goed woon- en leefklimaat kan worden gezien als onderdeel van het bereiken van een goede ruimtelijke ordening. Het bereiken van een goed woon- en leefklimaat voor arbeidsmigranten is in het belang van de provincie vanwege de grote betekenis van arbeidsmigranten voor de economie van Zuid-Holland en daarnaast vanwege het waterbedeefte, waardoor de slechte omstandigheden waarin arbeidsmigranten verkeren zich kunnen verplaatsen naar gemeenten met geen of minder (streng) beleid op dit gebied. Om die reden stelt de provincie vanuit het oogpunt van doelmatigheid en doeltreffendheid regels aan de kwaliteit van de huisvestingslocaties.

- (1) minimale kwaliteitsnormen van de huisvesting (SNF) en
- (2) scheiding van contracten wonen en werken om uitbuiting en misstanden te reduceren en mogelijk te voorkomen.

#### *1 Minimale kwaliteitsnormen: SNF*

De provincie streeft naar een gelijkwaardig beschermingsniveau voor alle inwoners in Zuid-Holland. Daarom wordt gemeenten gevraagd rekening te houden met ten minste de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Het gaat hier om een minimaal beschermingsniveau waarbij een ruimtelijk aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden bevorderd. Uiteraard ziet de provincie graag dat locaties aan hogere kwaliteitsnormen dan SNF voldoen.

De SNF-normen zijn per 1 september 2021 op de volgende locatie te vinden: [Norm voor huisvesting arbeidsmigranten \(normeringflexwonen.nl\)](#) Hieruit volgt dat het gaat om de volgende typen normen:

- Normen over goed werkgeverschap (de kwaliteit van de werkgever).
- Normen over het toezicht en het beheer van de huisvestingslocatie (de kwaliteit van de huisvestingslocatie (de kwaliteit van het locatiemanagement)
- Normen over de bezettingsgraad, de beschikbare ruimte, daglichttoetreding, verwarmingsmogelijkheden, sanitaire voorzieningen en hygiëne, veiligheid (de kwaliteit van de huisvestingslocatie, onder meer normen uit het Bouwbesluit 2012).

De volgende onderdelen uit de SNF-norm zijn vanuit het oogpunt van veiligheid en gezondheid van de fysieke leefomgeving een goed woon- en leefklimaat van belang. Gemeenten dienen zorg te dragen dat aan deze normen in ieder geval aandacht wordt besteed:

*De normen onder onderdeel 2: 'Ruimte daglicht en verwarming'*

De normen die zien op het gebruiksoppervlak per persoon, de vloeroppervlakte in het slaapvertrek, het aantal personen per slaapvertrek. Deze normen hebben als doel om overbewoning tegen te gaan.

*De normen onder: 'Voorzieningen'*

Op de locatie dienen voorzieningen als keukens en kookplaten aanwezig te zijn. Indien deze voorzieningen ontbreken dan is de huisvestingslocatie niet geschikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

*De normen onder: 'Onderhoud en beheer'*

Huisvestingslocaties dienen een onderhouds- en beheerplan te bevatten waaruit volgt dat er periodieke (jaarlijkse) controles plaatsvinden van de staat van de huisvestingslocatie en dat gebreken en defecte zaken op voortvarende wijze worden gerepareerd.

*De normen onder: 'Informatievoorziening en overige eisen'*

Op de huisvestingslocatie dient een informatiekaart zichtbaar te zijn op een centrale plaats waarin zaken zijn opgenomen zoals de maximumcapaciteit, belangrijke telefoonnummers (beheerders en nooddiensten), de huisregels en het ontruimingsplan.

De provincie acht andere keurmerken niet geschikt om het gewenste beschermingsniveau ten aanzien van huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten te bereiken. In ieder geval is huisvesting in caravans ongewenst en dient te worden uitgesloten. Voor het overige dienen de huisvestingslocaties aan de wettelijke normen van het Besluit bouwwerken leefomgeving te voldoen.

De SNF-normen zien onder meer op het woon- en leefklimaat van de huisvesting van arbeidsmigranten. Vanuit het provinciale belang wordt gestreefd naar een gelijkwaardig beschermingsniveau voor alle ingezetenen in Zuid-Holland. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, heeft de provincie gekozen om hierover een instructieregel in de Omgevingsverordening op te nemen waardoor rekening moet worden gehouden met de normenset voor huisvesting van arbeidsmigranten. Het is aan de gemeenten om hier specifiek invulling aan te geven en te motiveren dat er sprake is van een minimaal beschermingsniveau als bedoeld in de SNF-normering. Er is bewust niet gekozen om op te nemen dat de huisvesting slechts is toegestaan als een SNF-certificaat aanwezig is op de locatie. Dat zou betekenen dat eventuele beslissingen over het wel of niet intrekken van het certificaat de publiekrechtelijke consequentie zouden hebben dat de huisvestingslocatie in strijd is met het omgevingsplan. Dat is vanuit het oogpunt van rechtszekerheid onwenselijk. Bovendien geldt voor de normen over goed werkgeverschap dat er onvoldoende verband is met een goede ruimtelijke ordening of een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast is er geen aanleiding om ten aanzien van de SNF-normen zwaardere eisen op te nemen in de Omgevingsverordening. In deze toelichting is aangegeven met welke onderdelen van de SNF-normering rekening moet worden gehouden vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat of vanuit het oogpunt om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving te bereiken en in stand te houden.

Het Aanjaagteam heeft een aantal aanbevelingen gedaan over de kwaliteit, waarbij de ambitie hoger ligt dan de normen van SNF voorschrijven. Dan gaat het om een keurmerk en of er normen zijn zoals één persoon per slaapkamer, een leefoppervlakte van minimaal 15m<sup>2</sup> per persoon en zou huisvesting op het werk mogelijk zijn, mits sprake is van een zelfstandig huurcontract. In deze Omgevingsverordening wordt voorzien in de mogelijkheid dat op termijn de huidige SNF-normen wijzigen. Indien daar sprake van is, dan zal de gemeente rekening moeten houden met ten minste het beschermingsniveau van deze nieuwe normen.

## *2. Scheiding van contracten wonen en werken*

De provincie onderschrijft de aanbevelingen van het Aanjaagteam van Emile Roemer en het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap. Scheiding van bed en baan is een belangrijk uitgangspunt om misstanden en uitbuiting van arbeidsmigranten tegen te gaan. Zo is het zeer ongewenst dat beëindiging van het werkcontract van arbeidsmigranten samenvalt met snelle beëindiging van het wooncontract, waardoor arbeidsmigranten snel op straat komen te staan. Het zou wenselijk zijn hier minimaal twee weken, maar bij voorkeur minimaal vier weken tussen te laten.

Het nieuwe instrument van de verhuurdersvergunning dat door de gemeenteraden in het leven kan worden geroepen, kan daarin voorzien. De provincie wil de gemeenten hierin ondersteunen en stimuleren en voorkomen dat de huisvestingssituatie afhankelijk wordt gemaakt van de arbeidsrelatie tussen werknemer en werkgever. In de omgevingsplannen voor huisvestinglocaties voor arbeidsmigranten dienen gemeenten te motiveren hoe zij zullen omgaan met de wet Goed Verhuurderschap en de verhuurdersvergunning.

Indien het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap in de huidige vorm in werking treedt staat het de gemeenteraad toe om een vergunningstelsel in het leven te roepen, waarbij als voorwaarde voor de vergunning kan worden opgenomen dat er een scheiding tussen het huurcontract en arbeidscontract wordt aangebracht. Deze bevoegdheid is dan wel beperkt tot overeenkomsten met arbeidsmigranten die maximaal vier maanden in Nederland verblijven. Op grond van het wetsvoorstel kan de gemeenteraad een categorie verblijfsruimte aanwijzen. Als dat gebeurd is, kan de gemeenteraad een vergunningplicht in het leven roepen. Vervolgens is het mogelijk om als vergunningvoorschrift de verplichting op te leggen om het huurcontract los van het arbeidscontract zelfstandig vast te leggen. Daarnaast biedt de consultatieversie de mogelijkheid om aan verhuurders een werkwijze voor te schrijven. Deze werkwijze zal worden voorgeschreven in een AMvB die nog niet voorhanden is. Niet valt uit te sluiten dat deze werkwijze borgt dat er een verplichting bestaat om de rechten van de huurder duidelijk te communiceren. De provincie vraagt dan ook aan gemeenten om deze mogelijkheid te betrekken bij het vaststellen of wijzigen van een omgevingsplan.

## *3. Huisvestingseffect*

Het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten onder leiding van Emile Roemer heeft in zijn rapporten *Eerste aanbevelingen* en *Geen tweederangsburgers* de aanbeveling gedaan om bij nieuwe bedrijven in kaart te brengen wat dit betekent voor de huisvesting, vervoer, leefomgeving, zorg, enzovoorts van de arbeidsmigranten, wanneer een gemeente vestiging of uitbreiding van een bedrijf of distributiecentrum toestaat. Het Rijk heeft een handreiking over de huisvesting van arbeidsmigranten opgesteld. Hierin wordt aangegeven dat bij de uitgifte van bedrijfskavels het maken van afspraken hoort over invulling van personeel en de huisvesting van de benodigde arbeidsmigranten, zodat dit aspect is geborgd vóórdát bedrijven zich vestigen of uitbreiden. Wij hebben in onze notitie 'Opbrengst Programma huisvesting arbeidsmigranten 2019-2021' een verkenning aangekondigd of het invoeren van het instrument van een "effectrapportage nieuwe bedrijvigheid op de huisvestingsbehoefte" kan worden opgenomen in het provinciale Omgevingsbeleid. Stakeholders (bedrijfsleven en medeoverheden) zijn hierover informeel geconsulteerd. Het algemeen beeld uit deze consultatie is dat nut en noodzaak van een bedrijfseffectrapportage breed wordt gedragen. Over het opnemen van de bedrijfseffectrapportage in het provinciale Omgevingsbeleid zijn de meningen meer verdeeld. Een deel van de geconsulteerden vindt een verplichting niet nodig omdat er toch al een groot draagvlak bestaat

voor de toepassing van de bedrijfseffectrapportage, terwijl een ander deel voor de zekerheid kiest van 'een stok achter de deur'.

Er is geconstateerd dat het onderwerp erg leeft, zowel bij het bedrijfsleven als de medeoverheden, en nut en noodzaak van de bedrijfseffectrapportage breed wordt gedragen. Om die aandacht ook in de nabije toekomst vast te houden, nemen wij een verplichting op om bij initiatieven die leiden tot een aanzienlijke toename van de huisvestingsbehoefte, hier onderzoek naar te doen. Het kan gaan om nieuwe initiatieven of om uitbreiding van bestaande.

Het ontwikkelen van nieuwe bedrijvigheid kan gepaard gaan met een (forse) toename van werkgelegenheid. Extra werkgelegenheid waarvoor de werknemers niet altijd voorhanden zijn in de regio en geworven moeten worden van elders en waarvoor huisvesting geregeld moet worden. In een zo vroeg mogelijk stadium dient inzichtelijk gemaakt te worden hoeveel extra huisvesting nodig is en op welke wijze hierin zal worden voorzien.

Bij de vaststelling van het omgevingsplan is het niet altijd mogelijk om de werkgelegenheidseffecten voldoende concreet vast te stellen en de bedrijfseffectrapportage uit te voeren, omdat dan lang niet altijd bekend is welke bedrijven er zich gaan vestigen. In dat geval volstaat ook een toezegging dat de huisvestingsbehoefte in beeld zal worden gebracht voorafgaande aan de verlening van de omgevingsvergunning.

In de instructieregel is geen ondergrens opgenomen voor de verplichting. Bij geringe extra werkgelegenheid volstaat een kwantitatieve beschouwing waarin aannemelijk wordt gemaakt dat de extra werkgelegenheid kan worden vervuld door werknemers uit de regio, dan wel dat werknemers van buiten de regio kunnen worden gehuisvest binnen het bestaande en geplande huisvestingsaanbod.

De instructieregel schrijft geen onderzoeksmethode verplicht voor. Van belang is dat met betrokkenheid van het UWV in beeld wordt gebracht hoe groot het aanbod is aan werknemers in de regio en wat de vraag is van de bedrijven, zowel kwantitatief als kwalitatief.

G.

De toelichting over artikel 7.51 wordt gewijzigd. De eerste twee tekstblokken onder het kopje 'uitzonderingen' komen als volgt te luiden:

Buiten de hierboven bedoelde locaties is kantoorvestiging alleen bij uitzondering toegestaan. Het gaat daarbij onder meer om kleinschalige kantoren, die veelal zijn gericht op de lokale omgeving. Ook geldt een uitzondering voor gemeentehuizen en -kantoren, bedrijfsgebonden kantoren en functiegebonden kantoren.

De maximale omvang van kleinschalige zelfstandige kantoren buiten de concentratielocaties voor kantoren bedraagt 1.000 m<sup>2</sup>. De verordening sluit niet uit dat op een locatie meerdere kleine kantoren worden gerealiseerd, eventueel in geschakelde vorm. Voorwaarde is wel dat geen cluster van meer dan vijf kleine kantoren ontstaat, omdat een fors bouwvolume concurrerend kan zijn met (leegstaande) kantoren op de concentratielocaties. Een cluster van meer dan vijf kleine kantoren is dan ook alleen mogelijk als die valt onder de uitzondering voor kantoren die in overeenstemming zijn met een actuele regionale visie die is aanvaard door gedeputeerde staten.



H.

In de toelichting bij artikel 7.54 wordt de tekst met het kopje 'Aanpassing begrenzing glastuinbouwgebied ten behoeve van bestaande andere functies en bebouwing' vervangen door de volgende tekstblokken.

*Huisvesting in de greenports*

De greenports zijn beschermd gebied vanwege het economische belang dat zij voor de provincie hebben. Vanuit de sector bestaat er een grote behoefte aan kwalitatief goede huisvestingsplekken voor de arbeidsmigranten. Daarom bestaat, in afwijking van de bescherming, de mogelijkheid om in de greenport te huisvesten op basis van short- en midstay, bedoeld voor arbeidsmigranten. Niet valt uit te sluiten dat de huisvestingslocaties soms ook voor andere spoedzoekers/flexwoners voor kort verblijf kunnen worden gebruikt. Dat betekent dat het een logies-(achtige) functie betreft.

*Aanpassing begrenzing glastuinbouwgebied ten behoeve van bestaande andere functies en bebouwing*

Uitgangspunt is dat binnen de begrenzing van het glastuinbouwgebied alleen glastuinbouwbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen worden toegelaten. De begrenzing van het glastuinbouwgebied is vastgelegd in de verordening op kaart 11. Toch komen binnen de begrenzing van het glastuinbouwgebied ook bestaande andere functies voor (niet zijnde glastuinbouw), vaak ook met bijbehorende bebouwing. Het kan zowel gaan om een geïsoleerde afwijkende functie als om geclusterde afwijkende functies, zoals een bebouwingslint met een menging van bedrijven, woningen en andere functies. Vaak gaat het om situaties waarbij een ontwikkeling naar glastuinbouw ook in de toekomst praktisch gezien vrijwel niet mogelijk is. In het omgevingsplan kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied daarom in beperkte mate worden aangepast, zodat percelen met rechtmatig aanwezige afwijkende bedrijven en functies buiten het glastuinbouwgebied kunnen worden gelaten. Beperkte uitbreiding en functiewijziging naar een andere passende functie is dan mogelijk. Doordat de betreffende percelen buiten het glastuinbouwgebied vallen is ook nieuwvestiging van een andere functie dan glastuinbouw niet langer uitgesloten, bijvoorbeeld op een locatie in een lint waar al meerdere woningen aanwezig zijn. Voorwaarde is wel dat het gaat om een beperkte aanpassing van de begrenzing van het glastuinbouwgebied en dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het teeltgebied. Daarbij moet ook worden gekeken naar de toekomstige situatie van het teeltgebied, dus ook naar de herstructureringsmogelijkheden. Deze regeling is nadrukkelijk niet bedoeld voor het buiten het glastuinbouwgebied brengen van nog (grotendeels) onbebouwde restpercelen en overhoeken. Ook als een perceel qua omvang of qua vorm niet geschikt is voor een moderne kas, zijn er vaak nog mogelijkheden voor voorzieningen (zoals wateropvang) of glastuinbouw gerelateerde functies.

*Vijfde lid*

Dit nieuwe onderdeel een verruimde mogelijkheid om tijdelijk nieuwbouwwunits voor short- en midstay ten behoeve van huisvesting van in het bijzonder arbeidsmigranten door middel van een omgevingsvergunning, waarbij van het omgevingsplan wordt afgeweken te plaatsen op gronden die zijn bestemd voor glastuinbouw. Voorwaarde is wel dat er voor het perceel nog geen herstructureringsplannen zijn. Deze gronden kunnen namelijk nog wel een rol spelen in eventuele toekomstige herstructureringen, ook al zijn deze nog niet direct in gebruik. Om die reden is gekozen om deze huisvesting van tijdelijke nieuwbouwwunits voor maximaal 15 jaar toe te staan. Dit komt overeen met de wettelijke termijn voor de levensduur van tijdelijke nieuwbouw. Na deze termijn dient de bestaande rechtmatige toestand te worden hersteld, dat wil zeggen dat het perceel/de kavel weer geschikt moet worden voor het gebruik voor glastuinbouw of open teelt.

Herstructurering is gericht op het realiseren van meer toegevoegde waarde per vierkante meter teeltareaal door middel van het herschikken van bestaande ruimtelijke structuren zoals bijvoorbeeld het verleggen van watergangen en wegen, verplaatsen en/of sloop van woningen, realisatie van nieuwe kassen, etc.

Deze regeling doet enerzijds recht aan de behoefte om huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten te vinden, en anderzijds worden de lange termijnbelangen van de duurzame ontwikkeling van de glastuinbouw beschermd.

#### *Zesde lid*

Met de mogelijkheid van short- en midstayhuisvesting ten behoeve van in het bijzonder arbeidsmigranten in de greenports, wil de provincie meer ruimte geven aan deze doelgroep, die als een specifiek woonmilieu kan worden getypeerd omdat zij hier tijdelijk zijn, met als doel hier te werken en vaak werkzaam zijn in de greenports. Het gaat dan ook om een logiesfunctie en niet om een woonfunctie. Huisvesting in deze gebieden voor deze doelgroep kan leiden tot minder woon- en werkverkeer en, omdat meer ruimte wordt geboden, tot kwalitatief betere situaties.

Ook is een groot deel van de greenports, met name waar het gaat om glastuinbouwgebieden, al bebouwd. De greenports liggen daarbij grotendeels tussen of in de nabijheid van (dorps)-kernen in en daarom vaak in de nabijheid van voorzieningen zoals winkels, scholen, huisartspraktijken en ontspanningsmogelijkheden. Dit is van belang, omdat ook voor arbeidsmigranten een volwaardig woon- en leefklimaat gewenst is.

Daarbij is het vanuit oogpunt van sociale veiligheid van belang dat de locaties niet te ver af gelegen zijn en dat arbeidsmigranten niet “weggestopt” worden. Om die reden is ervoor gekozen om kwalitatieve randvoorwaarden aan de huisvestingslocaties te koppelen. Het is ongewenst dat arbeidsmigranten worden gehuisvest op erg afgelegen locaties. De huisvesting in de greenports kan dan ook alleen onder voorwaarden:

- (1) De locatie kent een goed woon- en leefklimaat waarin arbeidsmigranten niet worden “weggestopt”. Om te voorkomen dat deze voorwaarden te strikt aan gemeenten worden opgelegd is gekozen voor de formulering “rekening houden met”. Het is van belang dat de huisvesting op een kwalitatief goede manier wordt ingepast in de omgeving, zodat een goed leefbare woonplek ontstaat voor de arbeidsmigranten. Het risico in de greenports is dat een locatie wordt weggestopt tussen kassen en bedrijfsbebouwing. Dat is niet de bedoeling. Daarom dient, in aanvulling op de richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, rekening gehouden te worden met een kwalitatieve toets op de leefbaarheid van de locatie. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om sociale veiligheid.
- (2) Zichtbaarheid is relevant. Het doel van zichtbaarheid is, zoals gezegd, te komen tot een goed woon- en leefklimaat. Het heeft de voorkeur om de huisvesting aan het voorerf te situeren. De achterkant van het erf/perceel is vanwege de mogelijke aanwezige bedrijfsgebouwen en kassen minder wenselijk, omdat de huisvesting dan buiten het zicht plaatsvindt. Een uitzondering kan worden gemaakt voor percelen waarbij het achtererfgebied aan de openbare weg grenst zolang de huisvestingslocatie in het zicht is.

Vervolgens is van belang dat de huisvestingslocatie niet te afgelegen is, waardoor arbeidsmigranten ‘weggestopt’ worden. Ook dit komt een goed woon- en leefklimaat ten goede. Dit komt tot uiting in de volgende voorwaarden:

- (3) Ontsluiting openbare weg.
- (4) De huisvestingslocatie moet op een redelijke afstand van de belangrijkste voorzieningen (supermarkten, horeca, maatschappelijke voorzieningen) binnen bestaand stedelijk

gebied zijn gelegen. De provincie beschouwt als redelijke afstand bijvoorbeeld om en nabij een half uur loopafstand en/of om en nabij een kwartier fietsafstand. Wat als een redelijk afstand beschouwd moet worden hangt mede af van de omstandigheden van het geval: factoren als de aanwezigheid van meerdere/enkele burgerwoningen, het aantal (dorps)kernen in de omgeving de aanwezigheid van (openbaar) vervoervoorzieningen en begaanbaarheid van de weg.

Uiteraard moet bij de beoordeling van nieuwe locaties aan de generieke regels voor ruimtelijke kwaliteit worden voldaan en indien van toepassing aan de ladder van duurzame verstedelijking en geldt tevens de eis dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omvang en bruikbaarheid van het teeltareaal.

De greenportgebieden zijn aangewezen op de kaarten behorende bij deze Omgevingsverordening en gekoppeld aan de specifieke instructieregels voor glastuinbouw, boom- en sierteelt en bollenteelt.

I.

De toelichting bij artikel 7.56 wordt als volgt aangevuld, na de tekst met het kopje 'Bestaande andere functies en bebouwing':

*Huisvesting in de greenports*  
Zie de toelichting bij artikel 7.54

J.

De toelichting bij artikel 7.58 wordt als volgt aangevuld, na de tekst met het kopje 'Nadere begrenzing van bollenteeltgebied in het omgevingsplan':

*Huisvesting in de greenports*  
Zie de toelichting bij artikel 7.54

K.

In de numerieke volgorde wordt een tekstblok ingevoegd met de toelichting op artikel 7.79b (behoud en verbetering hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden), luidende:

**Artikel 7.79b behoud en versterking hoofdfietsnetwerk en lange afstands wandelpaden**

Het belang van vaker en verder fietsen en het belang van meer mensen die meer lopen, zijn ook provinciale belangen. In de verordening zijn daarom de wandel- en fietsnetwerken vastgelegd die van provinciaal belang zijn.

De regeling in deze verordening vraagt om in een omgevingsplan rekening te houden met de instandhouding en zo mogelijk de verbetering van het in de verordening vastgelegde wandelnetwerk en het fietsnetwerk. Uitgangspunt is dat het omgevingsplan geen ontwikkelingen toelaat die een onderdeel van het netwerk kan beperken of zelf kan doorbreken. Bijvoorbeeld door blokkerende infrastructuur. Mocht dit echter onvermijdelijk zijn in verband met een ontwikkeling waar een zwaarwegend belang mee is gemoeid, dan moet het omgevingsplan een goed alternatief

mogelijk maken en moet de realisering daarvan verzekerd zijn. Een goede motivering op dit punt is nodig, alsmede tijdig overleg met de provincie.

Ook tijdelijke beperkingen van het netwerk, bijvoorbeeld vanwege werkzaamheden aan een project in de omgeving, moeten zoveel mogelijk worden voorkomen en in tijd worden beperkt. Ook hierover is overleg nodig met de provincie.

Voor zover een onderdeel van het netwerk nog niet is gerealiseerd moet dit trajectonderdeel gereserveerd blijven.

De verantwoordelijkheid voor ontwikkeling en beheer blijft bij het hoofdfietsnet primair een aangelegenheid van de wegbeheerder. Financiële inzet van de provincie wordt bepaald in het programmadeel van het Omgevingsbeleid.

#### *Fietsnetwerk*

Fietsen is vaak van belang voor de lokale bereikbaarheid. En steeds meer is fietsen van belang op bovenlokaal niveau. De combinatie van goede interlokale routes en de opkomst van de e-bike bieden een gezond, milieuvriendelijk en goedkoop alternatief op afstanden tot 15 kilometer. Om de provinciale inzet voor het fietsverkeer te focussen op interlokaal verkeer is het provinciaal hoofdnets fiets vastgelegd in deze verordening. Daarbij zijn er twee vormen van provinciale hoofdroutes.

Er zijn routes die een belangrijke rol spelen voor het *alledaags (utilitair) fietsverkeer*. Routes die om deze reden zijn opgenomen, passen bij de volgende uitgangspunten:

- ze vormen een verbinding tussen verschillende kernen;
- met herkenbare herkomsten en bestemmingen, zoals het centrum van een kern of een gebied met veel arbeidsplaatsen;
- het gaat om de belangrijkste, meest gebruikte routes tussen deze kernen, met een minimaal aantal van 500 fietsers op een werkdag.

Er zijn ook routes die een belangrijke rol spelen in het *recreatief fietsverkeer*. Routes die om deze reden zijn opgenomen, passen bij de volgende uitgangspunten:

- regionaal: doorgaande lijnen, kenmerkend voor Zuid-Holland: rivieren en dijkstructuren, overgangen land-water, erfgoedlijnen;
- recreatief aantrekkelijke verbindingen tussen natuur- en recreatiegebieden en tussen steden en buitengebied;
- intensief gebruik op drukke momenten door meerdere groepen recreatieve gebruikers.

#### *Wandelnetwerk*

De provincie wil dat meer mensen meer lopen in een omgeving die daartoe uitnodigt, doordat deze voor lopen veilig, gezond en aantrekkelijk is. Dit geldt zowel voor alledaags (utilitair) als recreatief lopen en zowel in bebouwd gebied als daarbuiten. Daarbij zijn de Lange Afstands Wandelpaden (LAW's) van provinciaal belang. Deze zijn daarom vastgelegd in deze verordening.