

Herziening Omgevingsbeleid

Module Wonen, Werken & Werelderfgoed

Partiële wijziging Omgevingsvisie, Omgevingsverordening en
Omgevingsprogramma

Ontwerp - GS 20 december 2022

Onderwerpen

Wonen

Bedrijventerreinen

Detailhandel

Grote ruimtevragers

Werelderfgoed

Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen

Grote buitenstedelijke bouwlocaties (3 ha kaart)

Versie met gemarkeerde wijzigingen

Teksten die inhoudelijk zijn gewijzigd, zijn **geel** gemarkeerd.

De overige teksten zijn niet gewijzigd, of alleen redactioneel/tekstueel gewijzigd.

Inhoud

Herziening Omgevingsbeleid Module Wonen, Werken & Werelderfgoed.....	4
Inleiding	4
Participatie	5
A Wijziging Omgevingsvisie.....	7
A1 Wonen	7
A2 Bedrijventerreinen	22
A3 Detailhandel	26
A4 Grote ruimtevragers	34
A5 Werelderfgoed	38
A6 Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen	50
A7 Amendement A738 (zonneladder zonder landbouwgrond)	54
B Wijziging Omgevingsverordening.....	56
B1 Wonen	56
B2 Bedrijventerreinen	60
B3 Detailhandel	62
B4 Grote ruimtevragers	63
B5 Werelderfgoed	64
B6 Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen	71
B7 Mutaties 3 hectare kaart - bedrijventerreinen	75
B8 Mutaties 3 hectare kaart - woningbouwlocaties	77
B9 Overige wijzigingen	78
C Wijziging Omgevingsprogramma.....	87
C1 Wonen	87
C2 Bedrijventerrein	88
C3 Detailhandel	93
Bijlage 1 Wijzigingsbesluit Omgevingsverordening Zuid-Holland.....	101
Bijlage 2 Kaartwijzigingen Omgevingsverordening Zuid-Holland.....	108
Bijlage 3 Kaartwijzigingen Omgevingsvisie Zuid-Holland.....	108
Bijlage 4 Wijziging Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV): regels.....	109
Bijlage 5 Wijziging Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV): toelichting	118

Herziening Omgevingsbeleid

Module Wonen, Werken & Werelderfgoed

Inleiding

Het is wenselijk het Omgevingsbeleid actueel, toepasbaar en opgavegericht te houden. Nieuwe ontwikkelingen en nieuwe inzichten kunnen daarom aanleiding geven tot vernieuwing en aanpassing van het Omgevingsbeleid.

In de Lange Termijn Agenda van Provinciale Staten is aangekondigd voor welke onderwerpen (beleidsmodules) heroverweging of aanpassing van het Omgevingsbeleid aan de orde is en op welke termijn.

Deze herziening heeft betrekking op de beleidsmodule Wonen, Werken & Werelderfgoed en omvat een aantal onderwerpen binnen de thema's wonen, werken, werelderfgoed, ruimtelijke ordening of met directe raakvlakken daarmee.

De herziening heeft betrekking op de volgende onderwerpen

- Wonen
- Bedrijventerreinen
- Detailhandel
- Grote ruimtevragers
- Werelderfgoed
- Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen
- Mutaties 3 ha kaart (grote buitenstedelijke bouwlocaties)
- Overige kleine en technische aanpassingen

Het onderwerp Werelderfgoed is pas toegevoegd na vaststelling van de startnotitie. Om recht te doen aan de verbreding van deze herziening met dit onderwerp, is ook de titel van deze herziening hierop aangepast. Dit was eerst "Wonen en Werken" en is nu "Wonen, Werken en Werelderfgoed".

De wijzigingen zijn in dit document gegroepeerd per instrument van het omgevingsbeleid:

Deel A: Omgevingsvisie,

Deel B: Omgevingsverordening

Deel C: Omgevingsprogramma.

Sommige onderwerpen leiden tot wijziging van meerdere of alle instrumenten. Deze onderwerpen komen daarom meerdere keren terug. Ieder onderwerp is kort toegelicht, waarna is aangegeven tot welke wijzigingen dit leidt in teksten, regels en op kaarten.

De wijzigingen van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening worden vastgesteld door Provinciale Staten. De wijzigingen van het Omgevingsprogramma worden vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

In bijlage 1 is het wijzigingsbesluit opgenomen van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Dit bevat de wijziging van de regels van de verordening. De wijziging van de toelichting van de verordening, is telkens bij ieder onderwerp in deel B aangegeven.

In de losse bijlagen 2 en 3 zijn de kaartwijzigingen van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgenomen.

Digitale besluiten

De wijzigingen worden conform de wettelijke eisen in digitale vorm vastgesteld. In juridische zin gaat het om verschillende digitale besluiten:

- wijziging van de Omgevingsvisie,
- wijziging van de Omgevingsverordening Zuid-Holland
- wijziging van het Omgevingsprogramma.

Onderhavig document kan gezien worden als een gebundelde papieren versie van de drie genoemde digitale besluiten.

Wijziging Omgevingsverordening: OVZH en ZHOV

Naast de geldende Omgevingsverordening Zuid-Holland (OVZH), moet ook de straks geldende Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) gewijzigd worden. De ZHOV wordt van kracht vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit is nu voorzien op 1 juli 2023. De ZHOV is al wel vastgesteld, vandaar dat deze ook gewijzigd moet worden.

De wijziging van de ZHOV is opgenomen in bijlage 4 (wijziging van de regels van de ZHOV) en bijlage 5 (wijziging van de toelichting van de ZHOV).

Participatie

Deze herziening omvat meerdere onderwerpen. Deze onderwerpen kennen een afzonderlijk voorbereidingstraject, waar participatie een onderdeel van is. De gekozen vorm van participatie verschilt per onderwerp en is daarop toegesneden. In de startnotitie is hier op ingegaan.

In het kader van deze herziening vindt de verdere procedure gecombineerd plaats. Het gaat daarbij ook om participatie en formele terinzagelegging.

Na vaststelling van het startdocument voor deze module van het Omgevingsbeleid, is een hoofdlijndocument naar buiten gebracht, voor een informele internetconsultatie. Dit gaf geïnteresseerden de gelegenheid om nog voordat de module in ontwerp wordt voorgesteld door Gedeputeerde Staten, te reageren op de voorgenomen wijzigingen van het Omgevingsbeleid. De internetconsultatie vond plaats van 28 september tot 13 oktober 2022.

De internetconsultatie heeft 19 reacties opgeleverd. Al deze reacties zijn in de eerste week van november 2022, ambtelijk, van antwoord voorzien. De internetconsultatie heeft tot gevolg gehad dat de conceptteksten op onderdelen zijn aangepast en aangevuld. Daarnaast bestond een deel van de reacties ook uit vragen die tot verheldering van de voornemens moeten leiden. Ook waar niet tot aanpassing van het ontwerp is overgegaan, is er wel waardevolle kennis opgedaan met betrekking tot de zienswijze van de reageerders op het voornemen van de provincie.

Het ontwerp zal na bespreking in de Integrale Commissie van Provinciale Staten ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen.

A Wijziging Omgevingsvisie

A1 Wonen

Aanleiding

De grote woningbouwopgave, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin, vraagt om enkele aanpassingen van het provinciaal omgevingsbeleid over wonen. In de Nationale Woon- en Bouwagenda en het Programma Woningbouw heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening een landelijke doelstelling aangegeven van het toevoegen van bruto 900.000 woningen in de periode 2022-2030. Het Rijk zet hier op in om zowel de toename van het aantal huishoudens als de vervangingsvraag door onder andere sloop op te vangen én het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht. Om aan te sluiten bij de grote behoefte aan betaalbare woningen, wil het Rijk ernaar streven dat ten minste twee derde van de nieuwe woningen vanaf 2025 op regionale schaal betaalbare huur- en koopwoningen zijn, waarvan de helft door woningcorporaties wordt gebouwd. Ook wil het Rijk inzetten op het betaalbaar houden van de nieuwe en bestaande woningen. Met het oog op de behoefte aan passende woningen voor mensen met een laag inkomen, wil het Rijk toewerken naar een meer evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen over alle gemeenten. Om te zorgen dat de sociale huurvoorraad evenwichtig verspreid is over gemeenten, stelt het Rijk een streven vast van ten minste 30 procent sociale huur in de woningvoorraad van elke gemeente.

Aanpassing beleid

Uit de verschillende beleidsprogramma's van het ministerie van BZK blijkt dat provincies binnen de volkshuisvesting een sterkere regierol krijgen. Het Rijk kondigt aan dat daar waar nodig de instrumenten van de Omgevingswet zullen worden ingezet om te zorgen dat gemeenten en provincies hun deel van de taak en verantwoordelijkheid nemen op het terrein van de volkshuisvesting. Het Rijk zal waar nodig instructieregels opstellen (bijvoorbeeld via het Besluit kwaliteit leefomgeving). Het Rijk stelt dat om de woningbouw te versnellen richtinggevendende bouwdoelstellingen nodig zijn voor medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen. Deze regierol zal worden vormgegeven in de Wet versterking regie Volkshuisvesting. Dit is geen op zichzelf staande wet maar een verzameling van aanpassingen van bestaande wetten (o.a. Omgevingswet, Woningwet en Huisvestingswet). Deze aanpassingen zullen de regierol van de provincie versterken en daarbij de rol van de provincie en het bijbehorend instrumentarium verder duiden. De beoogde inwerkingtreding is voorzien op 1 januari 2024. Op het moment van schrijven van deze tekst (november 2022) is nog niet duidelijk hoe het Rijk deze regierol exact wil doorvoeren.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft aangegeven dat hij in 2022 afspraken wil maken met de provincies over woningbouw. Het Rijk wil meer regie op wat wordt gebouwd, voor wie wordt gebouwd en waar wordt gebouwd: passend bij de woonwensen en –behoeftes van mensen. De provincies moeten deze afspraken vervolgens doorvertalen naar gemeenten, die in regionaal verband samenwerken. De provincie wil dit doen via het spoor van de regionale realisatieagenda's.

Als provincie omarmen we de doelstellingen van het Rijk. Het woningtekort is nijpend: onze provincie heeft met het Rijk op 13 oktober 2022 afgesproken dat we ons samen inspannen om bruto 235.460 woningen (dat wil zeggen aantal toe te voegen woningen vóór aftrek door sloop) toe te voegen in de periode 2022 tot en met 2030. Daarnaast heeft de provincie de ambitie onderschreven voor het bouwen van 2/3 betaalbare woningen vanaf 2025 en de ambitie om te streven naar tenminste 30% sociale huur in de woningvoorraad

per gemeente. De provincie vertaalt deze afspraken vervolgens door naar gemeenten, die in regionaal verband samenwerken. De provincie wil dit doen via het spoor van de regionale realisatieagenda's. De genoemde 235.460 woningen is ruim een vijfde van de landelijke opgave en betekent een toevoeging van ruim 10% op onze bestaande voorraad. Er is vraag naar allerlei type nieuwe woningen. De actuele Woningbehoefteverkenning is voor de provincie uitgangspunt voor gesprek over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De provincie wil samen met gemeenten en andere partijen op regionaal niveau voorzien in voldoende passende woningen voor verschillende doelgroepen. De provincie ziet dat met name extra aandacht nodig is voor sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Dit is de reden om de Rijksdoelstellingen over te nemen en verder te vertalen naar provinciale doelstellingen.

Het gaat hierbij om de volgende doelstellingen:

- minimaal 2/3 betaalbare woningbouw (huur en koop) vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma;
- waarvan de helft in portefeuille van woningcorporaties, dus minimaal 1/3 in portefeuille van woningcorporaties vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma;
- streven naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad per gemeente.

Met 'vanaf 2025' wordt bedoeld dat wanneer Provinciale Staten over deze herziening hebben besloten (naar verwachting in het 4e kwartaal van 2023) het dan ingediende regionale woningbouwprogramma vanaf de jaarschijf 2025 aan de genoemde doelstelling moet voldoen. Gedeputeerde Staten stellen in het voorjaar telkens het regionaal woningbouwprogramma vast. Na vaststelling door Provinciale Staten van deze herziening in het 4e kwartaal van 2023 stellen Gedeputeerde Staten in het voorjaar 2024 de regionale woningbouwprogramma's vast. In de praktijk betekent dit dat het regionale woningbouwprogramma dat in 2023 in concept met de provincie worden besproken aan de genoemde doelstelling moeten voldoen.

Betaalbare huurwoningen zijn (volgens rijksdefinitie) woningen met een huur tot aan 1000 euro per maand; betaalbare koopwoningen zijn woningen tot 355.000 euro. De grens van betaalbare huur (middenhuur) wordt momenteel door het Rijk onderzocht op basis van actuele ontwikkelingen in zogenaamde botsproeven in het kader van huurprijsbescherming en wordt indien nodig herijkt. In de samenwerkingsafspraken woningbouw Rijk-provincie is afgesproken om voor betaalbare koop de NHG-grens van 2022 (max. € 355.000) te hanteren en deze de komende jaren niet te indexeren. De provincie sluit aan bij de rijksdefinitie van betaalbare huur- en koopwoningen.

Waar in de omgevingsvisie en omgevingsverordening wordt gesproken over sociale huur, gaat de provincie uit van huurwoningen tot de liberalisatiegrens die in het bezit zijn van woningcorporaties. Hiermee wijkt de provincie af van de nu vaak gehanteerde definitie, namelijk alle sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens. De provincie hanteert deze definitie omdat sociale huurwoningen in portefeuille van woningcorporaties de garantie geven dat deze woningen langjarig beschikbaar zijn als sociale huurwoning voor de doelgroep. Bovendien zijn deze woningen eenvoudiger te monitoren, omdat op de particuliere voorraad moeilijk te sturen valt. Het Rijk werkt momenteel (november 2022) aan een nieuwe definitie voor sociale huur.

Voor de provincie geldt dat zij ook wil monitoren wat de voorraadontwikkeling doet voor de (lagere) provinciale definitie van betaalbare koop: de bovengrens voor betaalbare koop betreft dat wat maximaal kan worden geleend met anderhalf keer modaal inkomen gebaseerd op de NIBUD-financieringslastennormen. De bovengrens voor sociale koop betreft dat wat maximaal kan worden geleend met één modaal inkomen volgens diezelfde NIBUD-financieringslastennormen. De provincie wil dit

monitoren om zicht te houden op de kansen op een koopwoning voor de doelgroep met een modaal inkomen.

Gemeenten hebben verschillende instrumenten om te sturen op de bouw van betaalbare woningen. Waar nodig wordt door het Rijk gezien of daarbij ondersteuning of aanvulling op de bestaande instrumenten nodig is, zoals het vastleggen van eisen aan de betaalbaarheid in het omgevingsplan.

Woningcorporaties zijn toegelaten instellingen, zoals bedoeld in de Woningwet. In de Woningwet staat dat de Minister verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend op het gebied van volkshuisvesting in te zetten, kan toelaten als instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam. Voor de leesbaarheid staat in de tekst woningcorporaties, in plaats van toegelaten instellingen. Woningcorporaties moeten zorgen voor huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Dit is het belangrijkste artikel voor woningcorporaties uit de Woningwet. Per jaar mogen woningcorporaties maximaal 10% investeren in werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang (niet-DAEB).

In deze herziening zal nog geen gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt voor een grotere inzet van het omgevingsprogramma. Daarnaast is het Rijk bezig met een wetsvoorstel over versterking regie volkshuisvesting waarin meerdere wetten (o.a. Omgevingswet, Woningwet en Huisvestingswet) worden aangepast. In het concept wetsvoorstel krijgt het omgevingsprogramma een belangrijke rol. Het wetsvoorstel kan aanleiding zijn om onderdelen van het omgevingsbeleid voor wonen bij de vaststelling van deze herziening of in een volgende herziening aan te passen,

Conclusie:

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma.

In de Omgevingsvisie wordt de Beleidskeuze Wonen aangepast.

In de Omgevingsverordening wordt een paragraaf Wonen toegevoegd, met daarin een vertaling van de doelstellingen in de regels, zie B1.

Het Omgevingsprogramma wordt op een aantal onderwerpen geactualiseerd, zie C1.

De aanpassingen in de Omgevingsvisie zijn hieronder opgenomen.

De beleidskeuze Wonen komt als volgt te luiden:

Beleidskeuze Wonen

De provincie geeft doelstellingen aan om op regionaal niveau en een enkele op gemeentelijk niveau, om samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, te voorzien in voldoende en passende woningen op de juiste plekken en **in het bijzonder voor aandachtsgroepen**, de doelgroepen van woningcorporaties en ouderen.

Tot de aandachtsgroepen behoren volgens definitie van het Rijk: sociaal/medisch urgenten, uitstromers uit zorginstellingen, statushouders (vergunninghouders), arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, woonwagenbewoners en studenten.

Tot de doelgroepen van woningcorporaties behoren personen die door hun lage inkomen (primaire en secundaire doelgroep) of andere omstandigheden (**aandachtsgroepen**) moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting.

Tot de doelgroep ouderen behoort iedereen vanaf 55 jaar. De huisvestings- en zorgvraag binnen deze doelgroep is sterk afhankelijk van de persoonlijke situatie.

Gemeenten stellen geënt op de gegeven doelstellingen jaarlijks gezamenlijk een regionaal woningbouwprogramma op. Regionale woonvisies bevatten de algemene uitgangspunten voor de regionale woningbouwprogramma's. Zowel de regionale woonvisies als de regionale woningbouwprogramma's worden door gemeenten en GS vastgesteld. Het door GS vastgestelde regionale woningbouwprogramma biedt voor gemeenten een onderbouwing voor de Ladder voor duurzame verstedelijking voor het onderbouwen van de behoefte binnen gemeentelijke omgevingsplannen.

Aanleiding

Wonen is een primaire levensbehoefte en als (sociaal) grondrecht verankerd in artikel 22 lid 2 van de Grondwet. Het wettelijk kader voor wonen ligt vast in onder andere de Woningwet en de Huisvestingswet 2014.

Motivering Provinciaal Belang

Het voorzien in voldoende en passende woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen in Zuid-Holland is van provinciaal belang. Omdat het aanbod van woningen onvoldoende aansluit op de vraag en de ontwikkelingen op de woningmarkt zich niet beperken tot gemeente- en/of regiogrenzen is een samenhangende aanpak op bovenlokale en bovenregionale schaal noodzakelijk. Ook hebben de woonopgaven nauwe samenhang met andere (ruimtelijke) opgaven op het vlak van bijvoorbeeld regionale economie, groen en recreatie en infrastructuur. De provincie houdt toezicht op de gemeentelijke uitvoering van de Huisvestingswet 2014.

Toelichting en nadere uiteenzetting provinciaal beleid

Voorraadontwikkeling en voorraadbeheer naar behoefte

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar (toekomstige) inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gebouwd, waar de behoefte zich manifesteert: de juiste woningen op de juiste plekken en op het juiste moment. Om in voldoende en passende woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen te voorzien, wordt de regionale behoefteeraming door de provincie vastgesteld. Op basis van de regionale behoefteeraming vraagt de provincie (samenwerkende) gemeenten een (regionaal) woningbouwprogramma op te stellen dat past bij die behoefte. Voor de verdeling over de regionale woningbouwprogramma's (de lijst projecten per regio) zijn vitale dorpen en steden een relevante invalshoek. Dat gaat allereerst over voorraadontwikkeling en voorraadbeheer. De toevoeging en onttrekking van woningen dienen bij te dragen aan een adequate en gedifferentieerde woningvoorraad, de regionale schaal van de woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Daarnaast gaat het over de ruimtelijke ordeningskant van het wonen: het toekomstbestendig bouwen en woningen zo situeren dat het, in samenhang met (investeringen in) infrastructuur, klimaatadaptatie en -mitigatie, werklocaties en een aantrekkelijke groenblauwe leefomgeving, bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven en

transities waarvoor de provincie staat. Het toevoegen van woningen als de enige of primaire oplossing voor behoud van de sociaaleconomische vitaliteit in steden en dorpen is in de ogen van de provincie geen duurzame lange termijnstrategie. Voor sociaaleconomische vitaliteit zijn namelijk ook andere aspecten, zoals werkgelegenheid en bereikbaarheid van belang.

Betaalbare woningbouw

Bij betaalbare woningbouw gaat het om huisvesting voor de doelgroepen van de sociale huursector en om woningen voor de middeninkomensgroep.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft op 13 oktober 2022 met de provincie Zuid-Holland samenwerkingsafspraken woningbouw gemaakt over het aandeel toe te voegen woningen in de provincies. De afspraak is dat in provincie Zuid-Holland bruto 235.460 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarnaast heeft de provincie de ambities van het Rijk onderschreven voor het bouwen van 2/3 betaalbare woningen vanaf 2025 en het streven per gemeente naar tenminste 30% sociale huur in de woningvoorraad per gemeente. Deze afspraken worden in regionale realisatieagenda's, conform de eerder geschetste doelstellingen, verder uitgewerkt. Deze regionale realisatieagenda's worden naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023 vastgesteld. De regionale realisatieagenda's geven wat er nodig is om het actuele regionale woningbouwprogramma te realiseren en wat er nodig is om meer betaalbare woningen conform de aangegeven doelstellingen. De regionale realisatieagenda is hiermee aanvullend op het regionale woningbouwprogramma.

Om aan te sluiten bij de grote behoefte aan betaalbare woningen, streven het Rijk en provincie ernaar dat vanaf 2025 ten minste twee derde van de nieuwe woningen op regionale schaal uit betaalbare huur- en koopwoningen bestaat. Het is de bedoeling dat hiervan de helft door woningcorporaties wordt gebouwd. Dit wordt geïnterpreteerd als '1/3 van het totaal aantal woningen moet worden toegevoegd aan de portefeuille van woningcorporaties'. Aanvullend aan de bouw van meer betaalbare woningen, willen Rijk en provincie ook inzetten op het betaalbaar houden van nieuwe en bestaande woningen in de toekomst.

Met het oog op de behoefte aan passende woningen voor mensen met een laag inkomen, willen Rijk en provincie toe naar een meer evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen over alle gemeenten. Dit vereist dat vooral in gemeenten die nu verhoudingsgewijs een kleine sociale huurvoorraad hebben die sociale huurvoorraad toeneemt. Om te zorgen dat de sociale huurvoorraad toeneemt in juist die gemeenten, streven Rijk en provincie naar ten minste 30 procent sociale huur in de woningvoorraad van elke gemeente, zodat gemeenten en woningcorporaties kunnen komen tot een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad.

Het Rijk en provincie willen sturen op de volgende doelstellingen:

- minimaal 2/3 betaalbare woningbouw (huur en koop) vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma (nieuwbouw);
- waarvan de helft in portefeuille van woningcorporaties, dus minimaal 1/3 in portefeuille van woningcorporaties vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma (nieuwbouw);
- streven naar minimaal 30% sociale huur in de totale woningvoorraad per gemeente.

Het Rijk werkt aan het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting waarin de bovenstaande doelstellingen en de doorwerking wordt vastgelegd. De verdere uitwerking op Rijksniveau en de

doorvertaling daarvan naar het provinciaal instrumentarium kan in de toekomst nog gevolgen hebben voor (de toepassing van) Provinciaal omgevingsbeleid en mogelijk leiden tot wijziging van het beleid. Indien na de inspraakprocedure van deze herziening in 2023 meer duidelijk is het wetsvoorstel zal dat in de definitieve herziening worden opgenomen.

Vooralsnog gaat de provincie ervan uit dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen die nieuwe woningen mogelijk maken die vanaf 1 januari 2024 in ontwerp ter inzage worden gelegd nog te beïnvloeden zijn en dus voldoen aan de genoemde nieuwe doelstellingen. Zo kan vanaf 2025 de doelstelling van 2/3 deel betaalbare woningen in het regionale woningbouwprogramma vertaald zijn. Het regionale woningbouwprogramma is een overzicht van voornemens en plannen van de gemeente, al dan niet afgestemd met woningcorporaties en initiatiefnemers. De doelstellingen waaraan het regionale woningbouwprogramma moet voldoen worden zichtbaar in het gemeentelijk woningbouwprogramma en vervolgens verwerkt in het omgevingsplan.

Flexwonen

[Deze tekst is verplaatst, de geldende tekst wordt niet gewijzigd]

Prioritaire doelgroepen

De provincie zet haar instrumentarium, zoals beleid, subsidies en kennisdeling in voor goede en betaalbare huisvesting van aantal doelgroepen die in de huidige woningmarkt moeilijk aan een passende woning kunnen komen. In de onderstaande tekst wordt nader ingegaan op deze prioritaire doelgroepen.

1. Doelgroepen van de sociale huursector

De provincie vindt, net zoals het Rijk, passende huisvesting voor de doelgroepen van woningcorporaties van groot belang. De urgentie is groot en de wachtlijsten voor een sociale huurwoning zijn lang. Ook door de instroom van vergunninghouders en zorgdoelgroepen en het verdwijnen van sociale huurwoningen uit de voorraad door sloop of verkoop is het van groot belang dat er voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd. De doelstellingen van het Rijk zorgen ervoor dat er nog meer noodzaak is tot sturing op het bouwen voor specifieke doelgroepen, voor wie deze woningen worden gebouwd en hoe deze woningen zich verhouden tot de bestaande woningvoorraad.

Als er sprake is van schaarste aan een bepaald type woningen kan dat reden zijn om aanpassingen aan de woningvoorraad te doen. De provincie heeft inzicht wat kwantitatief en kwalitatief nodig is: aan de ene kant voor de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad, onderscheiden naar prijsklassen, en het aanbod sociale huurwoningen en aan de andere kant de ontwikkeling van de omvang van de doelgroepen en de actief woningzoekenden die daarop aangewezen zijn. In het bijzonder is er aandacht voor een passende voorraad en een passend aanbod van huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens voor de primaire en secundaire doelgroepen van woningcorporaties.

Waar in de omgevingsvisie en omgevingsverordening wordt gesproken over sociale huur, gaat het om woningen met een huur tot de liberalisatiegrens voor woningen die in het bezit zijn van woningcorporaties.

2. Woningen voor de middeninkomensgroep: middenhuur en betaalbare koop

De provincie wil ook zorgdragen voor voldoende betaalbare woningen voor de middeninkomensgroep. Op de woningmarkt behoeven middeninkomens als doelgroep extra aandacht. Deze doelgroep heeft een te hoog inkomen voor de sociale huursector en is aangewezen op de geliberaliseerde huursector en betaalbare koopvoorraad. Woningen van dit type kunnen ook de doorstroming bevorderen waarmee een deel van het sociale segment vrijkomt.

Betaalbare woningbouw heeft te maken met de betaalmogelijkheden van het huishouden. De provincie hanteert een definitie van middeninkomens die ligt tussen de toewijzingsnorm voor woningcorporaties in de sociale huursector en anderhalf keer modaal.

Het Rijk heeft aangegeven dat vanaf 2025 2/3 betaalbare woningbouw (huur en koop) in het regionale woningbouwprogramma moet zijn opgenomen. Betaalbare huurwoningen zijn woningen met een huur tot aan 1000 euro per maand (prijspeil 2022); betaalbare koopwoningen zijn woningen tot 355.000 euro. In de samenwerkingsafspraken woningbouw Rijk-provincie is afgesproken om de maximale NHG-grens van 2022 te hanteren als maximumgrens voor betaalbare koopwoningen en deze de komende jaren niet te indexeren.

De grens van betaalbare huur (middenhuur) wordt momenteel door het Rijk onderzocht op basis van actuele ontwikkelingen in zogenaamde botsproeven in het kader van huurprijsbescherming en dit voorjaar indien nodig herijkt.

Voor de provincie geldt dat zij ook wil monitoren wat de voorraadontwikkeling doet voor de (lagere) provinciale definitie van betaalbare koop: de bovengrens voor betaalbare koop betreft dat wat maximaal kan worden geleend met anderhalf keer modaal inkomen gebaseerd op de NIBUD-financieringslastennormen. De bovengrens voor sociale koop betreft dat wat maximaal kan worden geleend met een modaal inkomen volgens diezelfde NIBUD-financieringslastennormen. In de praktijk hanteert de provincie de maximale grens van € 250.000 voor sociale koop. De provincie wil dit monitoren om zicht te houden op de kansen op een koopwoning voor de doelgroep met een modaal inkomen.

3. Aandachtsgroepen

In het programma 'Thuis voor iedereen' geeft het Rijk de urgentie aan van goede huisvesting van aandachtsgroepen. Volgens definitie van het Rijk zijn dit: sociaal/medisch urgenten, uitstromers uit zorginstellingen, statushouders (vergunninghouders), arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, woonwagenbewoners en studenten. De provincie onderschrijft deze urgentie. Een aantal van deze aandachtsgroepen hebben een zorgbehoefte. De provincie heeft echter geen rol in het sociaal domein. Daarom richt de provincie zich primair op de huisvestingsvraag van deze aandachtsgroepen in de vorm van voldoende betaalbare woningen of flexwoningen.

- Arbeidsmigranten

Een specifieke aandachtsgroep zijn arbeidsmigranten.

[geldende tekst wordt niet gewijzigd]

4. Ouderen

Tot de doelgroep ouderen behoort iedereen vanaf 65 jaar. De huisvestings- en zorgvraag binnen deze doelgroep is sterk afhankelijk van de persoonlijke situatie. Het aantal ouderen neemt de

komende jaren toe. Tegelijkertijd neemt ook de levensverwachting toe, waardoor sprake is van een dubbele vergrijzing. In 2020 was in Nederland 1 op de 21 mensen 80-plus en in 2040 is dit 1 op 12. Dit leidt tot een toename van de ondersteunings- en zorgvraag. Voldoende woningen die voorzien in de ondersteunings- en zorgvraag van ouderen is van belang om zo te zorgen voor doorstroming op de woningmarkt. Bij een goede doorstroming komen er betaalbare woningen op de woningmarkt voor starters en gezinnen.

In juli 2022 heeft het Rijk het Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen gepubliceerd. Hierin staat het perspectief om een brede maatschappelijke omslag te maken in de organisatie van ondersteuning en zorg en wonen voor ouderen. Daarin is onder andere aangegeven om landelijk voor 2030 250.000 woningen te realiseren die geschikt zijn voor ouderen, onderverdeeld in 170.000 nulredenwoningen en 80.000 geclusterde ouderenwoningen. Het Rijk heeft aangegeven in het najaar 2022 met een uitwerking van het eerdere genoemde programma te komen. Indien na de inspraakprocedure van deze herziening in 2023 meer duidelijk is over de het programma voor ouderenwoningen zal dat in de definitieve herziening worden opgenomen.

Instrumenten

Onder het huidige recht geven (samenwerkende) gemeenten veelal uitvoering aan het provinciaal woonbeleid (opgenomen in deze omgevingsvisie) door het opstellen van regionale woonvisies en het jaarlijks actualiseren van de regionale woningbouwprogramma's in samenspraak met de provincie. In de regionale woonvisie geven de gemeenten de kaders weer voor het woonbeleid. Het regionale woningbouwprogramma is een overzicht van planvoornemens (hard en zacht), waarin (de optelsom van) verschillende woningbouwplannen en -projecten moet voldoen aan de gestelde doelstellingen. De omgevingsverordening vormt hierbij het juridisch sluitstuk, indien de doelstellingen niet vertaald kunnen worden in een regionaal woningbouwprogramma. Vanuit de Huisvestingswet kunnen gemeenten in het geval van schaarste een huisvestingsverordening vaststellen waarmee de lokale toewijzing van woningen kan worden geregeld. Veel gemeenten stellen in regionaal verband een huisvestingsverordening op. De provincie houdt toezicht of de gemeente voldoet aan de voorwaarden uit de Huisvestingswet. In de onderstaande tekst worden de verschillende instrumenten toegelicht.

- Regionale woonvisie

Gemeenten, regio en provincie stellen, zo mogelijk ook met woningcorporaties en huurdersorganisaties, periodiek een regionale woonvisie vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Om in voldoende en passende woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen te voorzien, wordt de regionale behoefte door de provincie vastgesteld. De regionale woonvisie vormt vervolgens het kader voor en de onderbouwing van het door de regio op te stellen en jaarlijks te actualiseren regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie. Gemeenten in de regio brengen hun lokale woonvisies in lijn met de regionale woonvisie.

In het programma 'Thuis voor iedereen' heeft het Rijk aangegeven dat elke gemeente per 1 januari 2024 een woonzorgvisie moet hebben, waarbij de provincie een coördinerende rol heeft. Gemeenten zijn verplicht om lokaal en in regionaal verband een woonzorgvisie op te stellen voor alle aandachtsgroepen en ouderen die aansluit bij het regionale woningbouwprogramma. Daarom adviseren wij gemeenten wanneer een traject gestart wordt voor nieuwe gemeentelijk of regionale

woonvisie de elementen vanuit de woonzorgvisie meteen mee te nemen en een integrale woonzorgvisie op te stellen. Indien nodig kan de provincie ondersteuning bieden bij het opstellen van een integrale woonzorgvisie. Waar in de tekst van het omgevingsbeleid wordt gesproken over een regionale woonvisie wordt een integrale regionale woonzorgvisie bedoeld.

Regionale afspraken met betrekking tot de evenwichtig spreiding van sociale woningbouw worden beschouwd als een uitwerking van de regionale woonvisie, mits die afspraken de instemming hebben van of zijn vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

Regionale woonvisies moeten actueel zijn. Zowel de gemeenten als de provincie kunnen het initiatief nemen tot actualisatie van een regionale woonvisie. De regionale woonvisie bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:

1. Voorraadontwikkeling en planrealisatie

De voorraadontwikkeling binnen het regionale woningbouwprogramma dient te passen binnen het door GS vastgestelde woningbehoefteraming per regio. Voor het akkoord van GS op de plannen uit het gezamenlijk vastgestelde regionaal woningbouwprogramma vormt Planregistratie wonen het middel om dat aan te geven.

De regio geeft een minimumpercentage aan dat ze van de planvoorraad in de planperiode van het regionaal woningbouwprogramma wil en kan realiseren op basis van uitgangspunt dat programmeren is toegestaan tot 130% en realisatie tot 100% van de provinciale behoefte. Dit minimumpercentage is een criterium voor realisatie en biedt de mogelijkheid om het gesprek met de provincie aan te gaan over mogelijke versnellingsmogelijkheden en knelpunten.

2. Voorraadontwikkeling voor specifieke inkomensgroepen

a) Voorraadontwikkeling sociale huur

Voor de invulling van deze doelstelling sluit de provincie aan bij doelstellingen van het Rijk:

- tenminste 30% sociale huur in de voorraad per gemeente;
- vanaf 2025 moet het regionale woningbouwprogramma voor 2/3 uit betaalbare woningbouw bestaan, waarvan de helft van de nieuwbouwwoningen (sociale huur/middenhuur) opgenomen wordt in de portefeuille van woningcorporaties (= 1/3 van het totale regionale woningbouwprogramma).

De gemeenten geven in de regionale woonvisie aan hoe zij zich zullen inspannen om deze doelstellingen te halen.

b) Voorraadontwikkeling middenhuur en betaalbare koop

Voor de invulling van deze doelstelling sluit de provincie aan bij doelstelling van het Rijk.

Elk regionaal woningbouwprogramma moet vanaf 2025 voor 2/3 uit betaalbare woningbouw bestaan, waarvan de helft bestaat uit middenhuur en betaalbare koop (=1/3 van totale regionale woningbouwprogramma).

De gemeenten geven in de regionale woonvisie aan hoe zij zich zullen inspannen om deze doelstellingen te halen.

3. Voorraadontwikkeling voor specifieke doelgroepen

a. Voorraadontwikkeling woningen voor ouderen

In de regionale woonvisie is een concrete doelstelling opgenomen in percentage van de voorraadontwikkeling voor levensloopbestendige woningen, specifiek geschikt voor ouderen met bijzondere aandacht voor het aantal nultredenwoningen en geclusterde ouderenwoningen.

Belangrijk om op deze doelstelling te kunnen sturen is vanwege het belang van doorstroming op de woningmarkt en de toenemende vergrijzing.

b. Huisvesting van aandachtsgroepen

Volgens de definitie van het Rijk zijn dit: sociaal/medisch urgenten, uitstromers uit zorginstellingen, statushouders (vergunninghouders), arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, woonwagenbewoners en studenten. Aangegeven is wat de omvang van deze aandachtsgroepen is, wat hun zorg- en ondersteuningsbehoefte en hoe welke aandachtsgroepen gehuisvest gaan worden. Deze woonbehoefte wordt vertaald in de (regionale) woningbouwprogramma.

Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Omdat de grenzen van de woningmarktregio, zorgkantoren, maatschappelijke ondersteuning/of arbeidsmarktregio niet altijd overeenkomen, vindt de afstemming plaats op het schaalniveau van de gemeenten die samenwerken aan de regionale woonvisie / het regionale woningbouwprogramma en zal pragmatisch moeten worden omgegaan met de afstemming van zorg, welzijn, ondersteuning en werk waarbij de woonopgave/behoefte wordt betrokken.

In het najaar 2022 zijn in Nederland verschillende koploperregio's aangewezen voor het opstellen van een integrale woonzorgvisie. In Zuid-Holland doet de regio Haaglanden mee als koploperregio voor het uitwerken van de woonzorgvisies. Indien na de inspraakprocedure van deze herziening in 2023 meer duidelijkheid is de rol over de provincie met betrekking tot de woonzorgvisies zal dat in de definitieve herziening worden opgenomen.

c. Voorraadontwikkeling Flexwonen

[Het geldende beleid blijft ongewijzigd]

Tevens gaat de regionale woonvisie in op de volgende punten:

4. Ladder voor duurzame verstedelijking

Een beschrijving van hoe wordt omgegaan met het uitgangspunt van de Ladder voor duurzame verstedelijking en van het verstedelijkingsbeleid van de provincie om binnenstedelijk te bouwen en/of binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer. Voor zover locaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied of buiten de invloedssfeer van HOV nodig zijn, worden de ruimtelijke aspecten (waaronder de ontsluiting) van die locaties onderbouwd.

5. Beter benutten

Een weergave van de potenties om gebouwen en locaties zowel kwalitatief als kwantitatief beter en adequater te benutten door ingrijpende woningverbetering, sloop-nieuwbouw, herstructurering,

flexwonen, verdichting en transformatie. Dit vanuit de wens om te komen tot betere benutting van de gebouwde omgeving.

6. *Relatie van wonen met andere opgaven*

Een onderbouwing van de keuzes en maatregelen voor de woonopgaven in relatie tot energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en -mitigatie, bodemdaling, circulariteit en gezonde leefomgeving.

- **Regionaal woningbouwprogramma**

Het regionale woningbouwprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd door gemeenten en de provincie. Het provinciaal omgevingsbeleid en de regionale woonvisie vormen daarvoor het kader. In het regionale woningbouwprogramma wordt aangegeven welke plannen de komende periode van tien jaar worden uitgevoerd om de gewenste woningvoorraadtoename te realiseren. Het actualiseren van het regionale woningbouwprogramma gebeurt via het digitale systeem Planregistratie wonen en bevat een toelichting over de daarin opgenomen ontwikkelingen.

Een regionaal woningbouwprogramma bevat ten minste de volgende informatie:

- Het aantal voorgenomen te realiseren woningen in relatie tot de gewenste woningvoorraadtoename. De provinciale woningbehoefteramingen zijn hierin leidend.
- De beoogde woningdifferentiatie, in ieder geval naar eigendomsvorm, woningtype, prijsklasse en woonmilieu.
- Een inzicht in de programmering van het aantal sociale huurwoningen.
- Een inzicht in het aandeel middenhuur en betaalbare koop.
- Een inzicht in de programmering van het aantal woningen dat door woningcorporaties in portefeuille wordt genomen (sociale huur / middenhuur).
- De ligging van de locaties binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied, nabij HOV.
- De beoogde te huisvesten doelgroepen.

Andere punten die van belang zijn bij het regionale woningbouwprogramma:

- De provincie geeft waar nodig ruimte voor 30 procent overprogrammering in het woningbouwprogramma in verband met planuitval.
- De provincie sluit aan bij de rijksladder voor duurzame verstedelijking. Dit maakt dat de transformatie van bestaand stads- en dorpsgebied, zoals kantoren, winkels en cultuurhistorische waardevolle gebouwen, binnen de invloedssfeer van Hoogwaardig Openbaar Vervoer vaak niet ladderplichtig zijn en met het oog op de woningbehoefte altijd kan worden gestart. Ook als deze transformatie nog niet in overeenstemming is met het regionale woningbouwprogramma. Bij de jaarlijkse actualisering van het regionale woningbouwprogramma moet vervolgens rekening worden gehouden met deze transformatieprojecten, ook als die daarvoor nog niet in overeenstemming waren met het regionale woningbouwprogramma.
- Waar het gaat om het omzetten van de functies van gronden met niet-woongebouwen naar wonen binnen BSD en nabij HOV en deze omzetting cijfermatig niet past binnen het regionale woningbouwprogramma, gaat de provincie samen met de initiatiefnemende gemeente graag het gesprek aan met de regio om deze ontwikkeling in het regionale woningbouwprogramma op te nemen.

- De provincie monitort het percentage sociale huur in de voorraad per gemeente en legt dit naast het percentage sociale huur in het woningbouwprogramma. De provincie kan gemeenten die nog niet voldoen aan de 30% sociale huurvoorraad vragen om een toelichting op eventuele benodigde maatregelen.
- Naast de reguliere programmaruimte is er onder voorwaarden extra programmaruimte voor initiatieven met 'Flexwoningen'. Dit met het doel om te bezien of het bieden van specifieke (programma)ruimte hiervoor ook daadwerkelijk gaat leiden tot extra 'Flexwoningen'. Deze voorwaarden zijn:
 - Het gaat om nieuwe woningen, te weten (on)zelfstandige woningen of 'woonunits', die voor de duur van minimaal vijf jaar tijdelijk (= voor bepaalde duur) verhuurd worden conform de wettelijke regels;
 - De gemeente heeft de afspraken met de eigenaar of exploitant over het voorgaande in een overeenkomst vastgelegd;
 - De woningen moeten binnen vijf jaar opgeleverd worden (vanwege de actuele spanning op de woningmarkt);
 - In de Huisvestingsverordening moet bij het opleveren van de allereerste Flexwoningen opgenomen zijn dat het bepaalde in artikel 11.a. en 11.b. van de huisvestingswet 2014 van toepassing is;
 - Voor de huisvesting van arbeidsmigranten in flexwoningen gelden kwaliteitseisen die zijn beschreven in de paragraaf Prioritaire doelgroepen, onderdeel arbeidsmigranten.

Om een totaalbeeld van de stand van zaken van het regionale woningbouwprogramma mogelijk te maken, dient het woningbouwprogramma jaarlijks te worden geactualiseerd. Regionaal onderzoek naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling van de woningvoorraad kan deel uitmaken van de voorbereiding tot actualisatie van de regionale woonvisie. De actuele Woningbehoefteverkenning is voor de provincie uitgangspunt voor gesprek over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De provincie wil samen met gemeenten en andere partijen op regionaal niveau voorzien in voldoende passende woningen voor verschillende doelgroepen. De plannen voor 'Flexwoningen' moeten in het regionale woningbouwprogramma opgenomen worden (inclusief markering als 'Flexwoning'), waarbij in een aanvullende projectbeschrijving ingegaan wordt op de wijze waarop aan bovenstaande voorwaarden is of wordt voldaan. Door de markering 'Flexwoning' kan het aantal Flexwoningen dat voldoet aan de voorwaarden los worden gezien van de andere woningen in het woningbouwprogramma.

Het regionale woningbouwprogramma vormt ook de basis voor de periodieke actualisatie van lijst met de grote buitenstedelijke bouwlocaties (3 hectare-kaart).

Bij het ontbreken van een actuele regionaal woningbouwprogramma beoordeelt de provincie per plan of de behoefte voldoende is onderbouwd met toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking en het provinciale omgevingsbeleid. Wanneer er geen sprake is van een door de provincie (volledig) vastgestelde regionale woonvisie en/of vastgesteld regionaal woningbouwprogramma hebben Gedeputeerde Staten de mogelijkheid om zelf een woonvisie en/of een regionaal woningbouwprogramma vast te stellen.

De provincie zal het regionaal woningbouwprogramma beoordelen op het behalen van de volgende doelstellingen:

- minimaal 2/3 betaalbare woningbouw (huur en koop) vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma (nieuwbouw);

- waarvan de helft in portefeuille van woningcorporaties, dus minimaal 1/3 in portefeuille van woningcorporaties vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma (nieuwbouw);
- streven naar minimaal 30% sociale huur in de totale woningvoorraad per gemeente.

Onderstaand is per doelstelling uitgewerkt wat de provincie van belang vindt bij deze beoordeling:

- minimaal 2/3 betaalbare woningbouw (huur en koop) vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma;

Elk regionaal woningbouwprogramma moet vanaf het jaar 2025 2/3 bestaan uit betaalbare woningen (huur en koop). Het gaat om het totaalpercentage van de hele regio. Bij de jaarlijkse vaststelling door GS van het regionale woningbouwprogramma wordt op regionaal niveau beoordeeld of de samenwerkende gemeenten binnen de regio dit percentage halen. Indien zij voldoen kan het regionale woningbouwprogramma worden vastgesteld.

Indien zij niet voldoen, dan gaat de provincie in overleg met de samenwerkende gemeenten. In dit gesprek wordt inzichtelijk gemaakt wat de mogelijkheden zijn om meer betaalbare woningbouw op te nemen in het regionale woningbouwprogramma en wat de stappen en fasering kunnen zijn om door te groeien naar 2/3 betaalbare woningbouw (huur en koop) vanaf 2025.

Indien overeenstemming wordt bereikt over hoe de doelstelling (op termijn) kan worden behaald, dan worden de afspraken vastgelegd en toegevoegd aan de regionale woonvisie en het regionale woningbouwprogramma. Dit regionaal woningbouwprogramma wordt eveneens lokaal vastgesteld en doorvertaald in de concrete planvorming.

Indien geen overeenstemming bereikt wordt tussen de provincie en de samenwerkende gemeenten, zal de provincie niet instemmen met het regionaal woningbouwprogramma of onderdelen daarvan. In dat geval gaat de provincie ervan uit dat elke stedelijke ontwikkeling voor wonen op zichzelf dan voorziet aan de doelstelling 2/3 betaalbare woningbouw (huur en koop) vanaf 2025 zoals opgenomen in de omgevingsverordening.

- minimaal 1/3 in portefeuille van woningcorporaties vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma

Elk regionaal woningbouwprogramma moet vanaf het jaar 2025 voor 1/3 bestaan uit woningen (sociale huur/middenhuur) die door woningcorporaties in portefeuille worden genomen. Het gaat om het totaalpercentage van de hele regio. Bij de jaarlijkse vaststelling door GS van het regionale woningbouwprogramma wordt op regionaal niveau een motivering verwacht of de samenwerkende gemeenten binnen de regio dit percentage halen.

Indien zij niet voldoen, dan gaat de provincie in overleg met de samenwerkende gemeenten. In dit gesprek wordt inzichtelijk gemaakt wat de mogelijkheden zijn om meer woningen sociale huur/middenhuur die door woningcorporaties in portefeuille worden genomen op te nemen in het regionale woningbouwprogramma en wat de stappen en fasering kunnen zijn om door te groeien naar 2/3 betaalbare woningbouw (huur en koop) vanaf 2025.

Indien overeenstemming wordt bereikt over hoe de doelstelling (op termijn) kan worden behaald, dan worden de afspraken vastgelegd en toegevoegd aan de regionale woonvisie en het regionale woningbouwprogramma. Dit regionaal woningbouwprogramma wordt eveneens lokaal vastgesteld

en doorvertaald in de concrete planvorming. Deze flexibiliteit is opgenomen als tussenstap om in een reëel scenario toe te werken naar de doelstellingen. Dit is uitdrukkelijk geen permanente afwijking/ontheffing op de vastgestelde doelstellingen in de omgevingsvisie.

Indien geen overeenstemming bereikt wordt tussen de provincie en de samenwerkende gemeenten, zal de provincie niet instemmen met het regionaal woningbouwprogramma. In dat geval gaat de provincie ervan uit dat elke stedelijke ontwikkeling voor wonen op zichzelf dan voorziet aan de doelstelling van 30% sociale huur vanaf 2025 zoals opgenomen in de omgevingsverordening. Omdat in een omgevingsplan niet kan worden aangegeven welke partij de woningen bouwt of in portefeuille neemt is er voor gekozen deze doelstelling op deze manier in de omgevingsverordening op te nemen.

- 30% sociale huur in de voorraad per gemeente

In elk regionaal woningbouwprogramma moet aangetoond zijn dat elke gemeente ten minste 30% sociale huurvoorraad heeft of gaat halen.

Van een gemeente die boven dit percentage zit wordt verwacht dat deze de huidige sociale voorraad op peil houdt. Gemeenten kunnen gemotiveerd een verzoek aan GS indienen om af te wijken van het in stand houden van het percentage sociale huurvoorraad (zoals dat op dat moment op meer dan 30% sociale voorraad is) indien dit bijdraagt om evenwichtige spreiding in de regio te bevorderen en deze voornemens regionaal zijn afgestemd. Via de doelstelling dat 1/3 van de nieuwbouw door woningcorporaties op regionaal niveau in portefeuille moet worden genomen blijft het percentage op minimaal 30%.

Van een gemeente die onder dit percentage van 30% zit wordt verwacht dat zij bij de indiening van het regionale woningbouwprogramma bij GS aangeeft welk 'ingroeipercentage' en welk tempo deze gemeente voor de periode van de duur van het regionaal woningbouwprogramma hanteert om in de richting van de 30% sociale huur in de voorraad te komen. Van gemeenten met een klein bouwprogramma en een laag percentage sociale huur kan niet verwacht worden dat zij meteen al toe groeien naar de 30%. De provincie verwacht van elke gemeente immers het maximale, niet het onhaalbare. Met ingroeipercentage wordt bedoeld: bijvoorbeeld de stap van 20% naar 22% in de periode van 5 jaar van het regionaal woningbouwprogramma en welk percentage sociale huur de gemeente dan per plan hanteert. Bij het indienen van het regionaal woningbouwprogramma gaat de provincie er dan ook van uit dat dit met de overige gemeenten in de regio besproken is en dat zij akkoord gaan met het ingroeipercentage en tempo van de desbetreffende gemeente (en woningcorporaties).

Bij de beoordeling van het regionale woningbouwprogramma kan GS de regionale koepel van actieve woningcorporaties (dan wel de actieve woningcorporatie(s) in een gemeente waar geen regionale koepel is) op basis van de slaagkans voor sociale huurwoningen in de betreffende regio/gemeente een advies vragen over het door de gemeente voorgestelde ingroeipercentage. Bij een negatief advies van de regionale koepel stellen GS het voorgestelde woningbouwprogramma van de betreffende gemeente niet vast totdat er overeenstemming is tussen provincie en gemeente over de te nemen maatregelen zoals beleidsaanpassingen, het ingroeipercentage of het beoogde tempo. Tot die tijd gaat de provincie ervan uit dat elke nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen dan op zichzelf voldoet aan de doelstelling dat 30% sociale huur wordt gerealiseerd zoals dit is opgenomen in de omgevingsverordening.

De provincie heeft met een aantal gemeenten en regio's bestuurlijke afspraken gemaakt over locatie, kwantiteit, kwaliteit en tempo van woningbouw. Dit neemt niet weg dat locaties waarvoor bestuurlijke afspraken met de provincie zijn gemaakt op het gebied van wonen moeten voldoen aan het provinciale omgevingsbeleid. Gewijzigde omstandigheden kunnen voor alle partijen aanleiding geven voor heroverweging. Een overzicht van deze afspraken is opgenomen in het omgevingsprogramma.

- Regionale realisatieagenda

Het Rijk heeft aan de provincie gevraagd om afspraken te maken met gemeenten in regionaal verband op basis van de doelstellingen uit de Nationale Bouw- en Woonagenda in de vorm van regionale woondeals. In Zuid-Holland worden de regionale woondeals uitgewerkt als regionale realisatieagenda's omdat de nadruk ligt op de realisatie van de regionale woningbouwprogramma's. In het najaar 2022 worden de regionale realisatieagenda's opgesteld met betrokkenheid van Rijk, provincie, gemeenten, waterschappen, woningcorporaties en marktpartijen. Besluitvorming door GS over de regionale woningbouwprogramma's en regionale realisatieagenda's gebeurt gelijktijdig.

- Huisvestingsverordening

In het wetsvoorstel (september 2022) tot wijziging van de Huisvestingswet wordt bepaald dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening advies vragen aan Gedeputeerde Staten van de provincie over de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van artikel 14 van de Huisvestingswet. Indien de gemeenteraad voornemens is een huisvestingsverordening vast te stellen vanuit het oogpunt van het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte, onderbouwen burgemeester en wethouders in de woonvisie de maatregelen die zij nemen om deze schaarste tegen te gaan en de inzet van de gemeente op het gebied van de lokale en regionale woningbouwopgave. Wij vragen de gemeenten om dit ook in de lokale en regionale woonvisie toe te lichten.

De lokale en regionale woonvisie bevat dan tenminste het volgende:

- Een definitie van het begrip schaarste aan woonruimten. Deze definitie dient aan te sluiten bij de bevindingen van het gebruik van de huisvestingsverordening en de monitor woonruimteverdeling.
- Eén of meer indicatoren waarmee de schaarste wordt gemeten.
- Een kwantitatief uitbreidingsprogramma om de voorraad goedkope woonruimten af te stemmen op de omvang van doelgroepen, gericht op een significante afname binnen een benoemde termijn (vier jaar) van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. De bevindingen van het gebruik van de huisvestingsverordening en de monitor woonruimteverdeling leveren informatie op voor dit uitbreidingsprogramma. Bij dit uitbreidingsprogramma wordt rekening gehouden met de specifieke woningbehoeften van bepaalde doelgroepen, bijvoorbeeld goed toegankelijke woningen voor senioren.

Het Rijk heeft het voornemen dat elke gemeente voor bepaalde aandachtsgroepen verplicht een urgentieverordening heeft, waarbij de provincie een coördinerende rol krijgt. Indien na de inspraakprocedure van deze herziening in 2023 meer duidelijk is over de voorgestelde wijziging in de Huisvestingswet en de rol van de verschillende overheidslagen duidelijk is zal dat in de definitieve herziening worden opgenomen.

- **Toezichthouden**

De provincie is toezichthouder op uitvoering van de gemeentelijke taken op basis van de Huisvestingswet 2014. Daarbij gaat het om toezicht op de wettelijke taak van gemeenten om vergunninghouders te huisvesten en om toezicht op de toepassing van de Huisvestingswet in het geval dat gemeenten een huisvestingsverordening vaststellen. In het omgevingsprogramma is dit nader toegelicht.

- **Monitoring**

Om de realisatie van onze gezamenlijke beleidsdoelstellingen te kunnen volgen, is inzicht nodig in de ontwikkeling van de bestaande en toekomstige woningvoorraad en de onderwerpen die daar verband mee houden. Provincie, gemeenten en regio zijn gebaat bij een actueel woningbouwprogramma en een woningvoorraad die voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en passen bij de doelstellingen van de regionale en provinciale visies. Gemeenten registreren hun plannen in het provinciale digitale systeem Planregistratie Wonen. De provincie geeft met de Woonbarometer periodiek inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad. Daarnaast zet de provincie periodiek de stand van de veranderingen in de woningvoorraad en de verleende bouwvergunningen voor nieuw te bouwen woningen op de provinciewebsite Staat van Zuid-Holland. Waar de Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland ook vooruitkijkt, kijkt de Woonbarometer vooral terug. Voor de monitoring gaat de provincie regelmatig in overleg met de regio's over welke informatie en indicatoren relevant zijn en wie hiertoe gegevens kan leveren. Monitoring kan dan eventueel gezamenlijk worden opgepakt. Monitoring wordt gebruikt voor de context en duiding ofwel voor het bijsturen van beleid.

A2 Bedrijventerreinen

Aanleiding

De nieuwe behoefteaming voor bedrijventerreinen is nog niet verwerkt in het Omgevingsbeleid. De cijfers van de vorige behoefteaming moeten nog vervangen worden.

Daarnaast is in de bedrijventerreinenstrategie opgenomen dat twee instrumenten nader worden uitgewerkt, te weten: (1) minimale milieucategorie: ondergrens voor milieucategorie op een hoge milieucategorie bedrijventerrein; en (2) te behouden terreinen: bedrijventerreinen aanwijzen die nooit getransformeerd zullen worden naar woningbouw. De uitwerking van deze instrumenten leidt nu tot aanpassing van het beleid, waarbij tevens het instrument functiemenging (mengen van functies in een gebied, bijv. wonen/werken) is toegevoegd. Immers, alle drie de instrumenten leveren een bijdrage aan efficiënter ruimtegebruik en geven ondernemers meer investeringszekerheid. Op deze manier dragen deze drie instrumenten, zowel direct als indirect, bij aan diverse provinciale opgaven.

Actualisering behoefteaming bedrijventerreinen

De nieuwe behoefteaming voor bedrijventerreinen is al afgerond. De aanpassing die nu nog nodig is betreft het verwerken hiervan in het Omgevingsbeleid. Het gaat om het vervangen van de cijfers van de vorige behoefteaming in het Omgevingsprogramma. Participatie heeft al plaatsgevonden.

De behoeftebeoordeling is de basis voor de regionale bedrijventerreinenvisies. De regio's hebben aangegeven dat bedrijventerreinenvisies in het vierde kwartaal van 2022 worden afgerond. Mochten die aanleiding zijn om nieuwe bedrijventerreinen toe te voegen aan de 3 hectare kaart, dan loopt dat in principe niet meer mee in deze herziening. Mogelijk wel in daarop volgende herziening. Voor enkele bedrijventerreinen is om verschillende redenen hierop een uitzondering gemaakt (zie de paragraaf over mutaties op de 3 hectare kaart). Primair wordt overigens ingezet op beter benutten van bedrijventerreinen.

Nieuwe instrumenten voor bedrijventerreinen

In de bedrijventerreinenstrategie (eind 2020 in GS vastgesteld) is opgenomen dat twee instrumenten nader worden uitgewerkt, te weten: (1) minimale milieucategorie: ondergrens voor milieucategorie op een hoge milieucategorie bedrijventerrein; en (2) te behouden terreinen: bedrijventerreinen aanwijzen die nooit getransformeerd zullen worden naar woningbouw. Vervolgens is het instrument functiemenging (mengen van functies in een gebied, bijv. wonen/werken) hieraan toegevoegd. Immers, alle drie de instrumenten leveren een bijdrage aan efficiënter ruimtegebruik en geven ondernemers meer investeringszekerheid. Op deze manier dragen deze drie instrumenten, zowel direct als indirect, bij aan diverse provinciale opgaven.

Een zorgvuldige implementatie van dit instrumentarium is noodzakelijk. Dit vanwege de complexiteit en mogelijke impact van deze instrumenten (denk aan planschade en subsidiariteitsbeginsel) en de sentimenten rondom het bedrijventerreinendossier. Daarnaast vormen de regionale visies belangrijke input voor deze instrumenten en deze visies zijn pas (op zijn vroegst) in het vierde kwartaal van 2022 gereed.

Daarom zal het instrumentarium door middel van een stappenplan worden geïmplementeerd. Stap 1 wordt meegenomen in de onderhavige herziening en stap twee in de daarop volgende herziening. Om tot een keuze te komen op welk terrein welk instrument wordt ingezet, wordt uitgebreid afgestemd met de regio's en gemeenten.

Stap 1 houdt het volgende in:

- Te behouden terreinen: extra bescherming voor economische functies op een deel van het totaal aantal bedrijventerreinen (600) in Zuid-Holland. Deze (delen van) terreinen/ functies kunnen dan niet meer getransformeerd worden naar woningbouw. Dit geldt voor onbepaalde tijd. Indien door gewijzigde marktinzichten een dwingende noodzaak tot transformatie aangetoond kan worden, kan een voorstel tot besluiten tot transformatie aan de Provincie worden voorgelegd, daarbij wordt rekening gehouden met een overgangstermijn van tien jaar voor bestaande bedrijven. Het gaat om een extra beschermingsmaatregel voor een deel van de bedrijventerreinen. Dat wil niet zeggen dat de andere bedrijventerreinen nu ineens 'vogelvrij' worden verklaard. De huidige beschermingsregeling voor deze bedrijventerreinen blijft in stand, zodat transformatie alleen onder voorwaarden mogelijk is en veelal compensatie nodig is.
- Minimale milieucategorie: dit instrument wordt alleen toegepast op nieuwe hogere milieucategorie terreinen. Hierbij bouwen we ook een flexibiliteitsmogelijkheid in voor binnenplanse afwijking voor beste beschikbare technieken, ketenbedrijven en zoning. Zo wordt mogelijk gemaakt dat bedrijven die investeren in het omlaag brengen van de milieucategorie en bedrijven die noodzakelijk zijn in de keten zich toch op het bedrijventerrein kunnen vestigen.
- Functiemenging: dit principe gaat twee kanten op; dus zowel op woonwijken als op bedrijventerreinen. In de vastgestelde Herziening Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen is al opgenomen dat nieuwe plannen rekening moeten houden met functiemenging.

Overzicht te behouden bedrijventerreinen

In deze eerste stap wordt onderstaande lijst met te behouden bedrijventerreinen verwerkt in het Omgevingsbeleid. In de verordening worden deze terreinen aangeduid als 'niet te transformeren'. De

begrenzing van de terreinen is aangegeven op het geo informatieobject ("de kaart") in de verordening. In een volgende herziening kunnen hier nog meer terreinen aan worden toegevoegd.

De locatie Bleizo-West is op verzoek van de gemeente Lansingerland (nog) niet aangewezen als 'te behouden bedrijventerrein'. In het provinciaal beleid is de locatie aangeduid als bedrijventerrein en windenergielocatie. De gemeente Lansingerland vraagt de provincie om een andere invulling met woningbouw (Proeftuin Bleizo). Over dit verzoek lopen nog gesprekken tussen provincie, regio en gemeente. Een besluit hierover wordt rond september 2023 genomen.

Nr.	Naam	Gemeente
1	Haven-Zuid	Alblasserdam
2	Polder het Nieuwland	Alblasserdam
3	Broekvelden	Bodegraven-Reeuwijk
4	Groote Wetering	Bodegraven-Reeuwijk
5	Groote Wetering II	Bodegraven-Reeuwijk
6	DSM	Delft
7	Schieoever Zuid	Delft
8	Technopolis Innovation Park (Campus Delft)	Delft
9	Bedrijvenpark Ypenburg deelplan 21 Fokker	Den Haag
10	Forepark	Den Haag
11	2e Merwedehaven	Dordrecht
12	3e Merwedehaven	Dordrecht
13	Dordtse Kil I	Dordrecht
14	Dordtse Kil II	Dordrecht
15	Dordtse Kil III	Dordrecht
16	Dordtse Kil IV	Dordrecht
17	Duivelseiland	Dordrecht
18	Julianahaven	Dordrecht
19	Krabbepolder	Dordrecht
20	Wilhelminahaven (Dordrecht)	Dordrecht
21	Avelingen-Oost	Gorinchem
22	Avelingen-West	Gorinchem
23	Kromme Gouwe	Gouda
24	Bleizo Oost	Lansingerland
25	Oudeland	Lansingerland
26	Prisma	Lansingerland
27	Kinderdijk	Molenlanden
28	Plaspoelpolder (middengebied)	Rijswijk
29	Botlek Europoort-Oost	Rotterdam
30	Distripark Botlek	Rotterdam
31	Distripark Maasvlakte	Rotterdam
32	Distriport Benelux	Rotterdam
33	Eemhaven	Rotterdam
34	Europoort	Rotterdam
35	Gadering (Hoogvliet)	Rotterdam
36	Haak-Kulkweg	Rotterdam
37	Hoogvliet	Rotterdam
38	Maasvlakte	Rotterdam

39	RDM	Rotterdam
40	Rotterdam Noordwest	Rotterdam
41	Spaanse Polder	Rotterdam
42	Vondelingenplaat Pernis	Rotterdam
43	Waalhaven-nat	Rotterdam
44	Waalhaven-Zuid	Rotterdam
45	Graveland, 's-	Schiedam
46	Nieuwe Maas	Schiedam
47	Nieuw-Mathenesse	Schiedam
48	Spaanse Polder (Schiedamse deel)	Schiedam
49	Vijfsluizen	Schiedam
50	Wilhelminahaven	Schiedam
51	Benelux Workpark	Vlaardingen
52	Het Scheur	Vlaardingen
53	Koggehaven	Vlaardingen
54	Koningin Wilhelminahaven	Vlaardingen
55	Vulcaanhaven	Vlaardingen
56	Distripark A 12 Doelwijk	Waddinxveen
57	Logistiek Park A12	Waddinxveen
58	Flora Holland	Westland
59	Gouwe Park	Zuidplas

Herstel onvolledigheid in compensatieregeling

Deze herziening van het omgevingsbeleid wordt tevens benut om een foutje in de verordening te herstellen, met betrekking tot de compensatieregeling voor het transformeren van een bedrijventerrein met milieucategorie 3. Abusievelijk is weggefallen dat het moet gaan om de transformatie van bedrijventerrein met een oppervlakte van 1 hectare of meer. Dit staat wel in de toelichting van de verordening, maar niet in de planregels.

Participatie

De participatie hierover heeft reeds plaatsgevonden als onderdeel van het opstellen van de bedrijventerreinenstrategie. Daarnaast is tijdens het opstellen van de behoefteanalyse breed afgestemd met externe partijen. En voor de nieuwe instrumenten zijn diverse ambtelijke en bestuurlijke sessies georganiseerd om gemeenten maximaal mee te nemen in het proces

Conclusie:

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma.

De wijziging van de Omgevingsvisie is hieronder opgenomen.

In de beleidskeuze 'Concurrerende en toekomstbestendige bedrijventerreinen' wordt de volgende passage ingevoegd (na het tekstblok met het kopje 'Sturen via regionale bedrijventerreinvisies'):

Ruimtelijk instrumentarium ten behoeve van slim ruimtegebruik en investeringszekerheid

Een fasegewijze implementatie van nieuw instrumentarium levert een bijdrage om de schaarse ruimte in Zuid-Holland optimaal en duurzaam te benutten. Doel van het aanwijzen van de categorie 'niet te transformeren bedrijventerrein' is voldoende ruimte voor werkgelegenheid op strategische plekken te behouden en investeringszekerheid voor het bedrijfsleven te garanderen. Bedrijventerreinen met de aanduiding 'niet te transformeren bedrijventerrein' mogen voor onbepaalde tijd niet getransformeerd worden. Indien, bijvoorbeeld door gewijzigde (markt)inzichten, een dwingende noodzaak tot aanpassing hiervan aangetoond kan worden, kan een als zodanig aangeduid bedrijventerrein weer in aanmerking komen voor transformatie. Indien de provincie besluit om transformatie weer mogelijk te maken door het schrappen van de aanduiding in de Omgevingsverordening, wordt een overgangstermijn van tien jaar voor bestaande bedrijven opgenomen.

Doel van het toepassen van een minimale milieucategorie is het bevorderen van slim ruimtegebruik en de juiste functie op de juiste plek op bedrijventerreinen. De fasegewijze aanpak hangt samen met de wens voor een zorgvuldige implementatie van dit instrumentarium.

A3 Detailhandel

Aanleiding

In 2021 heeft de provincie Zuid-Holland samen met 3 andere provincies een Koopstromenonderzoek (KSO 2021) laten uitvoeren. Vervolgens is er een verdiepende analyse gedaan waarbij verschillende koopstroomonderzoeken en mogelijke trends en ontwikkelingen zijn bestudeerd en gesprekken zijn gevoerd met verschillende stakeholders zoals gemeenten naar hoe regionale afstemming verder verbeterd zou kunnen worden.

Veranderend consumentengedrag (meer aankopen via internet) leidt ertoe dat er in algemene zin minder behoefte is aan winkels. Prioriteit moet worden gelegd bij het relevant houden van centrumgebieden door hier naast winkels ook andere publiek aantrekkende voorzieningen te bundelen. Hierdoor ontstaat synergie tussen de verschillende voorzieningen. Het is van belang om in de basis het vigerende provinciaal detailhandelsbeleid (detailhandel primair concentreren in de centra) te continueren en niet meer vestigingsmogelijkheden daarbuiten toe te staan, aangezien deze niet bijdragen aan het provinciaal belang van vitale en aantrekkelijke stads- en dorpscentra.

De provincie is er daarom van overtuigd dat het detailhandelsbeleid (zowel het Omgevingsbeleid als de Aanpak winkelgebieden) ook in de toekomst bijdraagt aan het provinciaal belang. Op onderdelen zijn wel beperkte aanpassingen nodig om het beleid toekomstbestendig te houden.

Aanpassing beleid

De aanpassingen van het beleid zijn hieronder beschreven.

- Uitbreiding categorieën winkelcentra

Een uitbreiding van 3 naar 4 categorieën winkelcentra, door de categorie 'te versterken centra' te splitsen in 'te consolideren centra' en 'te herpositioneren centra'. De andere categorieën blijven in stand, dat zijn 'te optimaliseren centra' en 'overige centra'.

Voor te consolideren centra geldt dat deze een verzorgingsfunctie hebben voor een groot aantal inwoners en dat ze over een rijke mix van functies beschikken. Het perspectief voor deze centra is goed en de inzet

is gericht op behoud van de positie in de detailhandelsstructuur. Dat kan soms een uitbreiding van het winkelaanbod betekenen, maar ook transformatie van zwakkere winkellocaties (bijvoorbeeld in de aanloopstraten).

Voor te herpositioneren centra geldt dat het toekomstperspectief kwetsbaar is omdat ze teveel eenzijdig op winkels zijn gericht, in plaats van op een mix van functies. Uitbreiding van het winkelaanbod is in deze centra in principe niet aan de orde. De inzet moet eerder gericht zijn op een bredere mix aan functies, gericht op de lokale behoefte.

- **Beperkte uitbreiding rol Adviescommissie Detailhandel**

Een beperkte uitbreiding van de adviesrol van de Adviescommissie detailhandel, waarbij bij nieuwe detailhandelsontwikkelingen met bovengemeentelijke effecten aan gemeenten gevraagd wordt om het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied in kaart te brengen. Binnen dit verzorgingsgebied dient dan inzichtelijk gemaakt te worden in welke gemeenten ruimtelijke effecten op zouden kunnen treden als gevolg van de nieuwe ontwikkeling en met welke gemeenten hier dan afstemming over plaats zou moeten vinden. Aan de huidige adviesrol van de Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland kan advisering over door gemeenten in kaart gebrachte ruimtelijk relevante verzorgingsgebieden worden toegevoegd.

- **Beperking omvang nevenassortiment**

Het voeren van nevenassortiment is onder voorwaarden mogelijk bij perifere detailhandel (brand- en explosiegevaarlijke goederen, volumineuze goederen, woondetailhandel, tuincentra en bouwmarkten). De regeling houdt in dat maximaal 20% van het netto verkoopvloeroppervlak kan worden gebruikt voor de verkoop van nevenassortiment waarbij geldt dat het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment. Gezien het toenemend aantal zeer grootschalige winkels zullen we naast een maximaal percentage van het totale winkelvloeroppervlak van 20%, ook een absolute grens opnemen voor de verkoop van nevenassortiment van maximaal 500 m² (dit is gelijk aan het beleid van de MRDH). De regels voor detailhandel zien alleen op nieuwe ontwikkelingen. Dat geldt dus ook voor deze aanscherping van de regeling voor nevenassortiment. Als bij een winkel de omvang van het nevenassortiment nu al groter is dan 500 m², volgt uit de verordening dus geen eis tot verkleining.

- **Provinciale Aanpak winkelgebieden**

Het flankerend beleidspakket wordt gecontinueerd tot en met 2023. Voor de periode na 2023 wordt onderzocht of de Aanpak winkelgebieden geïntensiveerd kan worden.

Conclusie:

Dit leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie, Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma.

De aanpassing van de Omgevingsvisie is hieronder opgenomen.

De Beleidskeuze Concentratie en bundeling detailhandel komt als volgt te luiden:

Concentratie en bundeling detailhandel

Beleidskeuze

De provincie concentreert en bundelt nieuwe detailhandel primair in de centra van wijken, dorpen en steden.

Aanleiding

De provincie hecht veel waarde aan vitale, krachtige en aantrekkelijke stads- en dorpscentra en wil om dat te bereiken de detailhandelsstructuur versterken door deze vooral kwalitatief te verbeteren en ook de bereikbaarheid en de beschikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. Dit levert een belangrijke bijdrage aan het woon-, werk- en leefklimaat in Zuid-Holland.

Detailhandel is nog steeds een belangrijk bezoekmotief voor centra, ondanks dat in veel gebieden het draagvlak voor winkels afneemt door overaanbod, veranderend consumentengedrag en demografische ontwikkelingen. **Uitbreiding van aanbod is gelet op de transitie waar alle centra voor staan, echter niet meer de focus. Het gaat in de toekomst veel meer over het relevant houden van de totale centrumgebieden, waarbij voor een goede regionale afstemming en samenwerking het juiste (relevante) verzorgingsgebied belangrijk is.**

Tussen detailhandelsvoorzieningen onderling en met andere (maatschappelijke) voorzieningen ontstaat synergie en combinatiebezoek. Hierdoor functioneren de voorzieningen als geheel beter dan de som der delen. De provincie benut hiermee de kracht van detailhandel voor vitale, sterke en aantrekkelijke centra waardoor optimaal wordt bijgedragen aan een kwalitatief hoogwaardigere leefomgeving.

De kern van het provinciaal detailhandelsbeleid ligt daarom bij de concentratie en bundeling van detailhandelsvoorzieningen in de centra. Hierdoor wordt de detailhandelsstructuur versterkt. Verspreid liggend aanbod draagt niet bij aan het clusteren en concentreren van het detailhandelsaanbod en tast de detailhandelsstructuur in ruimtelijke zin (afname ruimtelijke kwaliteit, toename leegstand) aan.

Omdat voorzieningen worden geclusterd, kunnen vervoersstromen efficiënter worden ingericht en ontstaat er ook meer draagvlak voor Openbaar Vervoer. Door het bevorderen en faciliteren van herbestemming en transformatie kunnen slecht functionerende detailhandelslocaties, naast een versterking van de detailhandelsstructuur, een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave of andere opgaven in het bestaand stedelijk gebied.

Buiten de centra biedt de provincie alleen vestigingsruimte aan enkele specifieke branches van detailhandel. Het gaat dan vooral om detailhandel die vanwege de aard en omvang van de te verkopen goederen in ruimtelijke zin niet goed is in te passen in de centra.

Motivering Provinciaal Belang

Vanwege het grote belang van detailhandel voor de leefbaarheid, de aantrekkelijkheid en economie van Zuid-Holland, voert de provincie al jaren (ruimtelijk) detailhandelsbeleid. Detailhandel is ook een belangrijke ruimtelijke ontwikkeling waar de provincie op toeziet. De provincie maakt daarbij gebruik van haar wettelijke taken en bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening en na inwerkingtreding van de Omgevingswet, de fysieke leefomgeving.

Het provinciaal belang is helder. Detailhandel is, door deze te bundelen en te concentreren in de bestaande centra, van groot belang voor het functioneren en het bevorderen van de vitaliteit, kracht en aantrekkelijkheid van de centra van steden en dorpen. Detailhandel is een belangrijke drager van die vitaliteit. Daarnaast draagt een fijnmazige en sterke provinciale detailhandelsstructuur bij aan nabijheid van (dagelijkse) voorzieningen en het terugdringen van onnodige (auto)mobiliteit.

Nieuwe detailhandelsontwikkelingen hebben al snel een bovenlokaal en zelfs een regionaal effect. De keuze van de ene gemeente heeft gevolgen voor een andere gemeente en vraagt om (regionale) afstemming. Dit geldt ook voor het tegengaan van overcapaciteit en het slim omgaan met de schaarse ruimte. De provincie kan met haar ruimtelijk detailhandelsbeleid lokale belangen overstijgen en effecten van nieuwe, al dan niet (zeer) nabije, detailhandelsontwikkelingen op elkaar afstemmen en waar nodig tegen elkaar afwegen. Dit met het oog op het overkoepelende provinciale belang dat is gelegen in vitale kernen in de gehele provincie. Met dit beleid wordt voor iedereen een gelijkwaardig en evenwichtig speelveld bevorderd, met vitale afzonderlijke kernen.

Toelichting / Uitwerking beleid

Detailhandel binnen de centra: Verschillende type winkelcentra

De provincie onderscheidt in Zuid-Holland grofweg drie type winkelcentra: de grote centra, de middelgrote centra en de overige centra.

Het generieke beeld in het functioneren van de verschillende type centra is door de provincie vertaald in een ontwikkelingsperspectief voor de provinciale detailhandelsstructuur. **Deze bestaat uit vier categorieën: 'te consolideren centra', 'te herpositioneren centra', 'te optimaliseren centra' en de 'overige centra'.**

Deze vierdeling maakt het 'level playing field' herkenbaar. Hierdoor wordt duidelijk en inzichtelijk welke positie een centrum heeft in de provinciale detailhandelsstructuur en worden onze keuzes voor ontwikkelingsmogelijkheden (investerings, ruimtelijke toevoegingen en herstructurerings/transformaties) daarbinnen helder.

Te consolideren centra

De grote centra hebben over het algemeen een ruim aanbod aan detailhandelsvoorzieningen en bieden daarnaast een breder aanbod aan publieksvoorzieningen. Dit zorgt er voor dat deze centra, niet alleen voor de aankoop van (niet-dagelijkse) artikelen, maar ook om recreatief te winkelen en als 'dagje uit' veelal worden bezocht.

Het toekomstperspectief voor de 'te consolideren centra' is over het algemeen goed. Dit betekent echter niet dat deze centra niet voor opgaven staan. Om hun positie te consolideren kan sprake zijn van uitbreiding van het winkelaanbod, maar er zal ook zeker sprake zijn van transformatie van zwakkere winkellocaties. Het provinciale beleid richt zich op behoud en versterking van de (boven)regionale positie van deze centra waarbij het totaal aantal winkelvloeroppervlak niet toeneemt. De Ladder voor duurzame verstedelijking blijft hiervoor een belangrijk instrument. Ontwikkelingen in deze centra moeten niet leiden tot onaanvaardbare leegstandseffecten in andere centra.

Qua omvang, functioneren en verwacht toekomstperspectief onderscheiden de binnensteden van Rotterdam en Den Haag zich ten opzichte van de andere centra. Ook hebben deze twee centra een grote aantrekkingskracht op (inter)nationale bezoekers. De andere centra in deze categorie vervullen vooral een regionale functie. Nieuwe ontwikkelingen zouden ook bij dat profiel moeten passen.

De te consolideren centra van de provinciale detailhandelsstructuur bestaan uit 7 locaties:

- Internationale centra: Den Haag binnenstad en Rotterdam binnenstad;

- Nieuwe centra: Leidschendam The Mall of the Netherlands

- Historische binnensteden: Leiden centrum, Delft binnenstad, Dordrecht binnenstad en Gouda binnenstad.

Te herpositioneren centra

Deze centra zijn planmatig ontwikkeld en relatief sterk winkel georiënteerd. Ondanks hun omvang en kritische massa is door hun relatieve monofunctionaliteit hun toekomstperspectief kwetsbaar in de huidige en toekomstige winkelmarkt. Deze centra zijn gebaat bij een bredere mix aan functies, afgestemd op de lokale behoefte. Uitbreiding van het winkelaanbod is in deze centra in principe niet aan de orde, tenzij er door woningbouw een substantiële toename van de bevolking te verwachten is.

Dit ontwikkelperspectief geldt voor Rijswijk in de Bogaard, Rotterdam Zuidplein en Alexandrium en Stadshart Zoetermeer.

Te optimaliseren centra

De provincie heeft 34 centra als 'te optimaliseren centra' aangeduid. Deze centra nemen een prominente positie in binnen de structuur en zijn van groot belang voor de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

De omvang van het winkelaanbod in m² in deze centra is de afgelopen jaren over het algemeen beperkt in omvang afgenomen en missen een kritische massa die juist de grotere steden aantrekkelijk maken voor aankoop van niet-dagelijkse artikelen. Het aantal winkels is daarentegen sterker afgenomen. Een belangrijke oorzaak voor deze afname is dat Internet een belangrijk aankoopkanaal is voor vooral niet-dagelijkse goederen. Branches die veelal op internet worden gekocht, zijn juist aanwezig in dit type centra en staan dus onder druk. Andere publieksfuncties zoals horeca en leisure zijn over het algemeen wat minder sterk vertegenwoordigd.

Het gevolg is dat deze centra een minder grote koopkrachttoevloeiing realiseren en dat de bestedingen per m² op een lager niveau liggen. De betreffende gemeenten hebben ook nagenoeg geen ontwikkelingsruimte voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen. De combinatie van deze factoren zorgt er voor dat het (toekomstig) functioneren van deze groep centra onder druk staat. Detailhandel is een belangrijke drager voor de aantrekkelijkheid en levendigheid van deze centra. Doordat de functie van detailhandel in deze centra terugloopt, dreigt ook de vitaliteit en aantrekkelijkheid, en daarmee de sociaalmaatschappelijke functie van deze centra terug te lopen. De belangrijkste (ruimtelijke) opgaven liggen voor alle betrokken partijen (overheden en markt) dan ook bij deze categorie centra.

Het winkelbestand in deze centra zou daarom bij voorkeur niet moeten uitbreiden, zich primair moeten richten op de eigen bewoners en geen of heel beperkte regionale ambities nastreven. Mocht het eigen inwonertal in aanzienlijke mate toenemen, dan kan het winkelaanbod hierop afgestemd worden. Soms kan ook intensivering op een plek aan de orde zijn, gevolgd door sanering of transformatie elders. Een belangrijke opgave ligt in het terugdringen van winkelleegstand, o.a. door transformatie naar andere functies. Toevoeging van andere publieksfuncties, zowel maatschappelijk als commercieel van aard, kan de aantrekkelijkheid van deze centra verhogen. Het gaat hierbij om een maatwerkopgave per centrum.

Overige centra

De overige centra (circa 450 centra, en niet specifiek benoemd) vervullen een lokale functie, zijn belangrijk voor de bereikbaarheid van het dagelijks aanbod en hebben een meerwaarde voor de

leefbaarheid van kleine kernen, wijken en buurten. Het toekomstperspectief is divers: sommige centra functioneren goed, andere centra komen in aanmerking voor een facelift, herprofilering, (gedeeltelijke) transformatie of samenvoeging. Voor deze categorie centra kan eventuele beperkte groei van het winkelopervlak aan de orde zijn om de dynamiek in de dagelijkse sector te faciliteren.

Beperkte groei van het aanbod in de overige centra is ook mogelijk indien dit aanbod geen gelijke tred houdt met een sterke bevolkingsgroei die recent heeft plaatsgevonden, of aanstaande is, bij achterstand in het voorzieningenniveau of bij feitelijke en planologische saldering van aanwezige detailhandel uit hetzelfde verzorgingsgebied.

Herallocatie overig centrum

De provincie biedt de mogelijkheid om een 'overig centrum' op een andere centrale en goed bereikbare locatie binnen hetzelfde verzorgingsgebied te accommoderen. Deze situatie zou zich bijvoorbeeld voor kunnen doen op het moment dat meerdere locaties worden samengevoegd op een nieuwe locatie of bij opheffing en verplaatsing van een slecht functionerende aankoopplaats.

Er worden wel een aantal voorwaarden gesteld. Voor de achterblijvende locatie dient er zicht te zijn op zowel feitelijke als planologische sanering van detailhandel. Indien er als gevolg van de verplaatsing bovengemeentelijke effecten optreden, of er is per saldo sprake van een toename van het winkelareaal, gelden dezelfde toelichtingsvereisten voor het bestemmingsplan zoals beschreven onder 'toelaatbaarheid nieuwe ontwikkelingen'.

Supermarkt buiten winkelconcentratie in kleine kern

De provincie is zich er van bewust dat leefbaarheid in en van kleine kernen in veel gevallen samenhangt met de beschikbaarheid en bereikbaarheid van dagelijks winkelaanbod.

In deze sector is een tendens zichtbaar naar schaalvergroting van supermarkten. In sommige gevallen zal het echter niet mogelijk zijn een toekomstbestendige supermarkt in een winkelconcentratie van een kleine kern onder te brengen omdat er geen geschikte ruimte te vinden is voor de benodigde omvang van de supermarkt. De provincie biedt daarom de mogelijkheid om via lokaal maatwerk de vestiging of uitbreiding van een supermarkt in een kleine kern net buiten het winkelconcentratiegebied mogelijk te maken. Als een dergelijke situatie zich voordoet, moet er wel aangetoond worden dat die nieuwe ontwikkeling niet in of aansluitend aan de bestaande winkelconcentratie gerealiseerd kan worden en dat de leefbaarheid in het geding kan komen als er een locatie net buiten het winkelconcentratiegebied beschikbaar komt. De omvang van de supermarkt dient in overeenstemming te zijn met de lokale verzorgingsfunctie en er dienen geen (blijvende) negatieve effecten op te treden op de bestaande detailhandelsstructuur.

Detailhandel buiten de centra: welke detailhandel kan zich buiten de centra vestigen?

Vanuit ruimtelijke overwegingen en het beleid om bedrijventerreinen voor reguliere bedrijven te behouden, benadert de provincie uitbreiding van de perifere, solitaire en verspreide detailhandel zeer terughoudend.

De provincie biedt vestigingsmogelijkheden buiten de centra alleen aan enkele specifieke branches van detailhandel aan. Het gaat dan om detailhandel die vanwege de aard of de omvang van de goederen in ruimtelijke zin niet of niet goed inpasbaar is in de centra en die niet essentieel

is voor de kwaliteit van de centra. Ook kan er onder voorwaarden ruimte worden geboden aan enkele vormen van kleinschalige detailhandel, ondergeschikte detailhandel en afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen.

Hieronder wordt op hoofdlijnen toegelicht welke detailhandel zich buiten de centra zou kunnen vestigen.

Detailhandel in volumineuze en brand- en explosiegevaarlijke goederen

Detailhandel in volumineuze goederen zoals auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeel- en fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, en landbouwwerktuigen versterkt de detailhandelsstructuur niet en is moeilijk inpasbaar in centra. Vestiging van deze branches kan daarom vanuit ruimtelijke overwegingen buiten de reguliere detailhandelsstructuur plaatsvinden. Vanwege de aard van brand- en explosiegevaarlijke goederen is de verkoop ervan in centra over het algemeen onwenselijk.

PDV-locaties voor woongerelateerde detailhandel

Er zijn 31 opvanglocaties aangewezen waar zich grootschalige detailhandel in meubelen (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting) en detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's kan vestigen. Deze zogenaamde PDV-locaties (Perifere Detailhandels Vestigingen) zijn aangeduid in de Omgevingsverordening.

De PDV-locaties verschillen nogal in functioneren en verschijningsvorm. Een aantal van deze locaties heeft een regionale aantrekkingskracht en andere bedienen vooral een lokale markt. Sommige zijn als 'woonboulevard' ontwikkeld en vormen een stedenbouwkundig geheel. Andere locaties zijn in feite gemengde bedrijventerreinen waar woongerelateerde detailhandel zich heeft gevestigd.

Er is in Zuid-Holland een overschot aan woongerelateerde detailhandel waardoor veel PDV-locaties niet optimaal functioneren. Voor de meeste PDV-locaties is kwantitatieve versterking daarom niet gewenst.

Tuincentra en bouwmarkten

Tuincentra en bouwmarkten kunnen wat de provincie betreft op een locatie buiten de centra gehuisvest worden. Het gaat om een vorm van detailhandel, waarbij de verkoop van goederen die in overwegende mate volumineus zijn, wordt gecombineerd met een breed assortiment. Ook de aard van de goederen is een reden voor vestiging in de periferie, bij tuincentra bijvoorbeeld de – deels seizoensgebonden- verkoop van planten in de openlucht en in kassen (soms gecombineerd met kweek en verzorging).

Nevenassortiment perifere detailhandel

Het voeren van nevenassortiment is onder voorwaarden mogelijk bij perifere detailhandel (tuincentra, bouwmarkten, woongerelateerde detailhandel en detailhandel in volumineuze en brand- en explosiegevaarlijke goederen). De regeling houdt in dat maximaal 20% van het netto verkoopvloeroppervlak (VVO) kan worden gebruikt voor de verkoop van nevenassortiment, waarbij geldt dat dit nevenassortiment past bij het hoofdassortiment. Gezien het toenemend aantal zeer grootschalige winkels is maximaal 20% van het totale winkelvloeroppervlak (VVO) met een maximum van 500 m² VVO toegestaan. Als deze normering niet opgenomen wordt, dreigt de omvang van het nevenassortiment te groot te worden en daarmee van invloed op de

detailhandelsstructuur van binnensteden. Zo zijn er bijvoorbeeld al plannen voor tuincentra ingediend met een oppervlak van meer dan 10.000 m². Het nevenassortiment is dan in de huidige omgevingsverordening 2.000 m² nevenassortiment.

Kleinschalige en ondergeschikte detailhandel

De provincie biedt ook de mogelijkheid voor vestiging buiten de centra aan enkele vormen van kleinschalige detailhandel. Denk bijvoorbeeld aan gemakswinkels, bedoeld voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen.

Als vorm van kleinschalige detailhandel kan ook detailhandel worden toegelaten die ondergeschikt is aan een beroep aan huis of ondergeschikt aan een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, bijvoorbeeld de verkoop van producten bij een kapper of een schoonheidssalon. Detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij productiebedrijven is ook mogelijk. Bij agrarische bedrijven is de verkoop van producten uit eigen teelt toegestaan.

Internetdetailhandel

De provincie beschouwt afhaalpunten voor de internetdetailhandel als een vorm van detailhandel, vanwege de hiermee gepaard gaande publieksfuncties. Ze horen daarom thuis in winkelconcentraties. De provincie staat op dit standpunt naar aanleiding van de resultaten van een integraal onderzoek naar de gevolgen van internetdetailhandel, voor de kwaliteit van de leefomgeving en de mobiliteit.

Afhaal- en brengpunten voor de internetdetailhandel van niet dagelijkse goederen zonder een etalage/showroomfunctie kunnen ook gesitueerd worden op goed bereikbare plekken buiten winkelconcentraties.

Overzicht detailhandelsstructuur

In het Omgevingsprogramma is een tabel opgenomen van de centra die behoren tot de provinciale detailhandelsstructuur. De indeling in categorieën is gebaseerd op de in Omgevingsvisie opgenomen indeling in **te herpositioneren centra, te consolideren centra**, te optimaliseren centra en overige centra (reguliere detailhandel).

Daarnaast worden in het Omgevingsprogramma de PDV- en GDV-locaties aangeduid.

Functioneren detailhandelsstructuur

Een beschrijving van het functioneren van de detailhandelsstructuur en de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden, is opgenomen in het Omgevingsprogramma.

Toelaatbaarheid nieuwe ontwikkelingen, zowel binnen als buiten de centra

Aan nieuwe detailhandelsontwikkelingen verbindt de provincie voorwaarden op het gebied van toelaatbaarheid.

Ontwikkelingen die met nieuwe detailhandel gepaard, moeten in de toelichting op het bestemmingsplan onderbouwd worden via de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast moet o.a. inzicht gegeven worden in de eventuele toename van de leegstand, de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het verzorgingsgebied, ontvricting van het voorzieningenniveau alsmede eventuele mogelijkheden voor saldering.

Daarnaast kan een advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland nodig zijn. Dit advies is nodig bij nieuwe ontwikkelingen binnen de centra vanaf 2000 m² bruto vloeroppervlak

(binnensteden Rotterdam en Den Haag vanaf 4000 m² bruto vloeroppervlak) en buiten de centra vanaf 1000 m² bruto vloeroppervlak. De adviescommissie valideert objectief de onderbouwing van de nieuwe detailhandelsontwikkeling. Het gaat dan om de (regionale) kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de ruimtelijke effecten van de nieuwe detailhandel (zoals woon- en leefklimaat, ruimtelijke kwaliteit en leegstand).

Regionale afstemming

Vanwege de mogelijke bovenlokale ruimtelijke effecten van grootschalige detailhandelsontwikkelingen, vindt de provincie het van belang dat nieuwe grootschalige ontwikkelingen in regionaal verband worden afgestemd. Hierbij dienen gemeenten het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied in kaart te brengen. Binnen dit verzorgingsgebied dient dan inzichtelijk gemaakt te worden in welke gemeenten ruimtelijke effecten op zouden kunnen treden als gevolg van de nieuwe ontwikkeling en met welke gemeenten hier dan afstemming over plaats zou moeten vinden. De Adviescommissie Detailhandel kan hierbij een advies uitbrengen over de door gemeenten in kaart gebrachte ruimtelijk relevante verzorgingsgebieden. De provincie beoordeelt vervolgens de toelichting op het bestemmingsplan waarin de uitkomsten van deze regionale afstemming zijn opgenomen.

GDV-locaties: Megastores en Alexandrium 2

In Zuid-Holland zijn twee locaties voor Grootschalige Detailhandels Vestigingen (GDV) aangewezen: Alexandrium II en een deel van Haaglanden Megastores. Een GDV-locatie heeft meerdere grootschalige vestigingen, waarbij de branchebeperkingen van het perifere detailhandelsbeleid niet gelden.

In de jaren 90 ontstond behoefte om goed bereikbare locaties buiten de bestaande centra aan te wijzen voor grootschalige detailhandel zonder branchebeperkingen. Door de forse toename in online bestedingen en de afname van het aantal winkels en vloeroppervlak, is de behoefte aan dit soort locaties sterk afgenomen.

De provincie gaat nu juist uit van behoud en versterking van de bestaande ruimtelijke detailhandelsstructuur en handhaaft het aantal GDV-locaties in Zuid-Holland daarom tot de bestaande twee. Er is op dit moment geen aanleiding om beleid en regels voor de GDV-locaties aan te passen

A4 Grote ruimtevragers

Aanleiding

In Zuid-Holland, de meest dichtbevolkte provincie van Nederland, is de ruimte schaars. Bekende ruimteclaims rondom wonen, werken en verplaatsen vragen al tientallen jaren om meer ruimte. Daarnaast verschijnen er door nieuwe technologieën (digitalisering), opschaling van logistieke processen (logistieke infra en gebouwen) en verandering in de industriële processen (HMC/watergebonden/circulair) steeds meer nieuwe grote spelers op het veld. Het gaat onder meer om datacenters, nieuwe infrastructuur voor de energie en logistieke centra. Dit gaat gepaard met een maatschappelijk debat over ruimtelijke kwaliteit en zorgen over 'verdozing', versnippering en 'verrommeling'.

De druk op de ruimte en de noodzaak om integrale ruimtelijke keuzes te maken wordt steeds urgenter. Daarbij wordt ook steeds nadrukkelijker duidelijk dat samenhang en gezamenlijkheid in beleid tussen

opgaven en overheden noodzakelijk is. Dat betekent dat Zuid-Holland voortvarend door wil pakken en stapsgewijs en voorzienbaar strakker zal gaan sturen op kwaliteit, toegevoegde waarde en toekomstbestendigheid.

In de herziening 2021 van het omgevingsbeleid is een 'pas op de plaats' voor grote ruimtevragers opgenomen. Grote ruimtevragers zijn gedefinieerd als 'alle in samenhang gebouwde complexen groter dan 5 hectare', denk aan datacenters, distributiecentra en dergelijke. Dit beleid richt zich vooralsnog op nieuwe ontwikkelingen, die nog niet zijn opgenomen in een geldend bestemmingsplan. Buiten de aangewezen clusters (het havenindustriële complex tot en met Dordrecht, twee bestemmingsplannen in de A12 zone en bij het transferium in Alphen) worden geen nieuwe ontwikkelingen meer toegestaan.

In de onderhavige herziening wordt de 'pas op de plaats' met enkele kleine aanpassingen definitief gemaakt. Tevens wordt richting gegeven voor een volgende herziening van het omgevingsbeleid (2023).

Voorstel is om in een volgende herziening in samenhang met de doorontwikkeling van het instrumentarium voor het bedrijventerreinbeleid en andere lopende trajecten (zoals Grip op grote ruimtevragers (GRIP) – met het Rijk) te kijken naar de opties om grootschalige vestigingen op ongewenste locaties in bestaande bestemmingsplannen verder te beperken. Hierbij is gezamenlijk beleid van provincie, regio's en gemeenten noodzakelijk.

Beleidsaanpassing

De aanpassingen die meelopen in de onderhavige module hebben betrekking op visie, verordening en programma.

In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening worden het beleid en de regels voor de 'pas op de plaats' definitief. De onderbouwing en de toelichting wordt beter geduid. De definitie van grote ruimtevragers wordt aangepast. Zo wordt duidelijk gemaakt dat nutsvoorzieningen voor het collectief belang niet vallen onder dit beleid. Tevens wordt de ondergrens van 5 hectare verlaagd naar 3 hectare. De vestiging van grote datacenters wordt niet passend geacht op de aangewezen clusters.

Conclusie:

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

De aanpassing van de Omgevingsvisie is hieronder aangegeven.

De beleidskeuze 'Concurrerende en toekomstbestendige bedrijventerreinen' wordt als volgt aangepast.

Onder het kopje 'Beleidskeuze' komt de zin "Voor grote ruimtevragers voert de provincie bij wijze van 'pas op de plaats' een selectief vestigingsbeleid" als volgt te luiden:

Voor grote ruimtevragers voert de provincie een selectief vestigingsbeleid.

Onder het kopje 'Toelichting' komt de passage "Daarnaast voert de provincie een selectief vestigingsbeleid voor grote ruimtevragers (...) dat in een later stadium vervangen zal worden door definitief beleid", als volgt te luiden:

Daarnaast voert de provincie een selectief vestigingsbeleid voor grote ruimtevragers. Uitgangspunt is dat nieuwe grote ruimtevragers alleen ruimtelijk gefaciliteerd kunnen worden wanneer

onderbouwd is dat de functies en activiteiten maatschappelijke en economische waarde toevoegen en tegelijkertijd rekening houden met de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. Voor de vestiging van grote ruimtevragers zijn enkele locaties aangewezen.

Het tekstblok onder het kopje 'Grote ruimtevragers' komt als volgt te luiden:

Grote ruimtevragers

De provincie wil gericht sturen op de vraag of, waar en hoe nieuwe grootschalige ontwikkelingen in Zuid-Holland ruimtelijk gefaciliteerd kunnen worden. Het gaat daarbij vooral om de ruimtevrage van grote specifieke functies in de logistiek (xxl-logistiek) en de digitale economie (bijvoorbeeld hyperscale en co-locatie-datacenters), maar ook om andere bedrijfsfuncties die gehuisvest worden in een groot gebouwencomplex. Het beleid is niet gericht op nutsvoorzieningen voor maatschappelijk opgaben zoals bijvoorbeeld onderstations voor het elektriciteitsnetwerk of infrastructuur voor de drinkwatervoorziening. Datacenters worden in ons beleid niet beschouwd als nutsvoorzieningen.

Het beleid zet in op het optimaal benutten van de schaarse ruimte door te prioriteren voor huidige en toekomstig wenselijke ruimtevragers

De provincie hanteert daarom als uitgangspunt dat nieuwe grote ruimtevragers alleen ruimtelijk gefaciliteerd kunnen worden wanneer onderbouwd is dat de functies en activiteiten maatschappelijke en economische waarde toevoegen en tegelijkertijd rekening houden met de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. Een ontwikkeling zal dan aantoonbaar bij moeten dragen aan brede welvaart en toekomstbestendigheid in Zuid-Holland. Dit kan door aan te tonen hoe een ontwikkeling bij draagt aan duurzaamheid, energietransitie, welzijn, klimaatadaptatie en biodiversiteit en tegelijkertijd aan de versterking van het Zuid-Hollandse economische ecosysteem. Dit kan door kwalitatieve toevoeging van werkgelegenheid maar ook door bij te dragen aan innovatiekracht, vergroening, circulariteit en digitalisering van de economie. Doel is een slimmer gebruik van ruimte, infrastructuur, water en energie. Nieuwe locaties worden daarom daarnaast afgewogen ten opzichte van de multimodale bereikbaarheid, de capaciteit van onze infrastructuur (weg, water, spoor), de bijdrage aan slim ruimtegebruik en de capaciteit van het energienetwerk. De provincie kiest waar mogelijk, voor het samenbrengen (clusteren) en ruimtelijk combineren van grootschalige functies

Het beleid richt zich op grootschalige bedrijfsmatige ontwikkelingen in een samenhangend gebouwd complex op een bedrijfskavel met een oppervlak van 3 ha of meer. Hierbij wordt een uitzondering voor nutsvoorzieningen zoals bijvoorbeeld onderstations voor de energietransitie of infrastructuur voor de watervoorziening - gemaakt.

Uitgangspunten

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor het mogelijk maken van deze grootschalige ontwikkelingen:

- Het optimaal benutten van de schaarse ruimte en het prioriteren voor huidig en toekomstig wenselijke ruimtevragers. Dit in samenhang met het bedrijventerreinbeleid en de inzet van de provincie Zuid-Holland op maatschappelijke opgaben zoals energietransitie, klimaatbestendigheid, en een circulair Zuid-Holland.
- Verdichting, concentratie, bundeling van complementaire functies passend bij de hiërarchie van (logistieke) knooppunten in de betreffende infrastructuurnetwerken.

- Versterken agglomeratiekracht met aandacht voor vestigingskwaliteit, nabijheid en diversiteit van functies en activiteiten.

Hierbij wordt gebiedsgericht rekening gehouden met de lokale en regionale behoefte aan verschillende typen van logistiek (zoals stadslogistiek, hubs, bevoorrading, grote internationale vervoersstromen en hubs)

Criteria voor het toelaten van grote ruimtevragers

Voornoemde uitgangspunten hebben we uitgewerkt en geconcretiseerd tot een aantal criteria voor het toelaten van grote ruimtevragers. De volgende vragen zijn relevant voor het antwoord op de vraag of het wenselijk is een grote ruimtevrager te accommoderen en zo ja, waar en hoe?

- Is de ontwikkeling noodzakelijk in Zuid-Holland?
- Is de ontwikkeling regionaal afgestemd?
- Waarom op deze locatie?
- Draagt de ontwikkeling bij aan economische en maatschappelijke doelstellingen voor vergroening, circulariteit, digitalisering en verduurzaming van de economie?
- Draagt de ontwikkeling bij aan het efficiënt gebruik van de bestaande infrastructuur, energie, water en ruimte?
- Draagt de ontwikkeling bij aan verduurzaming van de mobiliteit en logistiek (bijvoorbeeld emissievrije stadslogistiek)?
- Is de ontwikkeling een waardevolle en zinvolle toevoeging op reeds aanwezige economische ecosystemen en clusters?
- Brengt de ontwikkeling waardevolle werkgelegenheid met zich mee? Is de inzet van arbeidsmigranten nodig en wat betekent dat voor de huisvesting?
- Is de ontwikkeling noodzakelijk of relevant voor andere bedrijven in de regionale keten?
- Wordt door de ontwikkeling ruimte elders (bij voorkeur in Zuid-Holland) voor andere maatschappelijke opgaves (bijvoorbeeld woningbouw of betaalbare bedrijfsruimte in de nabijheid van inwoners, werknemers en voorzieningen) vrijgespeeld?
- Worden mee-koppelkansen maximaal benut (meervoudig ruimtegebruik)?
- Is de ontwikkeling inpasbaar met hoge aandacht voor ruimtelijke kwaliteit?
- Is bij de ontwikkeling rekening gehouden met toekomstbestendig bouwen, zoals zonnepanelen op het dak, natuurinclusief bouwen en circulariteit?

Op basis van deze criteria wordt geconstateerd dat de vestiging van grote datacenters niet passend is, ook niet op de aangewezen clusters.

Ruimtelijke strategie

De provincie stuurt vanuit een ruimtelijke strategie. Bovengenoemde uitgangspunten en criteria leiden tot een ruimtelijk structuurbeeld met knooppunten, bundelingslocaties en corridors. Op basis hiervan zijn locaties geselecteerd waar vestiging van grote ruimtevragers mogelijk blijft. Nieuwe grote ruimtevragers buiten deze locaties zijn uitgesloten. We zien dit als een gerichte sturing waarbij voldoende ruimte blijft voor gewenste ontwikkelingen.

In overleg met de regio's en het rijk zullen we het ruimtelijk structuurbeeld blijven verfijnen. De regionale visies voor bedrijventerreinen spelen hierin net als lopende trajecten met het rijk (GRIP op grote ruimtevragers) een rol. We vragen de regio's daarom bovengenoemde criteria te hanteren bij het opstellen van de regionale visies.

Het beleid richt zich op nieuwe ontwikkelingen. Het gaat dan in ieder geval om de locaties die op de 3 ha kaart (grote buitenstedelijke bouwlocaties) zijn aangeduid als 'bedrijventerrein zachte

plancapaciteit'. De ontwikkelingen van die bedrijventerreinen is nog niet opgenomen in een bestemmingsplan. Het gaat ook om locaties voor bedrijventerreinen die al wel in een bestemmingsplan zijn opgenomen, maar waar via een herziening van het bestemmingsplan alsnog de vestiging van grote ruimtevragers mogelijk wordt gemaakt

Daarnaast vraagt de provincie aan gemeenten en regio's om te kijken naar bedrijventerreinen die al wel zijn opgenomen in een bestemmingsplan, maar waar nog uitgeefbare ruimte is. Als het vigerende bestemmingsplan vestiging van grote ruimtevragers mogelijk maakt, is het wenselijk dat opnieuw te bezien.

A5 Werelderfgoed

Aanleiding

Eind juli 2021 zijn zowel de Hollandse Waterlinies als de Neder-Germaanse Limes door het Werelderfgoedcomité op de lijst van UNESCO Werelderfgoederen geplaatst. Beide Werelderfgoederen liggen deels op het grondgebied van de provincie Zuid-Holland. Voor het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies gaat het om een klein deel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De uitzonderlijke universele waarden van deze Werelderfgoederen moeten zo goed mogelijk beschermd worden om de status van Werelderfgoed te behouden. Ook de provincie heeft hierin een rol. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet treedt straks ook het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in werking, waarin instructieregels over deze Werelderfgoederen zijn opgenomen voor de provinciale Omgevingsverordening. Actualisering van beleid en regels voor de Hollandse Waterlinies en de Neder-Germaanse Limes is daarom nodig om te voldoen aan de eisen van UNESCO, Omgevingswet en Bkl.

Overigens is nu ook al een beschermingsregiem opgenomen in zowel de nu geldende Omgevingsverordening Zuid-Holland (OVZH), als in de straks (onder de Omgevingswet) geldende Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV). Het huidige beschermingsregiem is gebaseerd op de geldende wetgeving in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat dus om actualisering van dit beschermingsregiem, in overleg en afstemming met alle direct betrokken partijen. Dit betreft onder meer de aanpassing van de begrenzing van gebieden, de benaming van gebieden en de daarbij behorende regels.

Vanwege (inter)nationale, interprovinciale, regionale en lokale afstemming met direct betrokken partijen zoals de Nederlandse Limes Samenwerking (NLS), de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de provincies Gelderland en Utrecht heeft de aanpassing van zowel het kaartmateriaal als de zorgvuldige formulering van de beleidsteksten en regels veel tijd gekost. Aangezien het hier gaat om het beschermen van toekomstbestendig erfgoed van wereldformaat inclusief de doorwerking van de nieuwe archeologische beschermingsregimes kan deze exercitie worden beschouwd als een waardevolle investering.

Aanpassing beleid en regels

Het beschermingsregime van Kernzone 1 en Kernzone 2 van de Neder-Germaanse Limes is van essentieel belang om de vorig jaar verworven status van UNESCO Werelderfgoed te behouden. We maken onderscheid tussen kernzone 1, als rijksmonument aangewezen bekende archeologische waarde, en kernzone 2, planologisch beschermd als kernzone maar geen rijksmonument. Voor Kernzone 1 gelden dus de Rijksregels. Voor de bescherming van de archeologische waarden in Kernzone 2 wordt in de Omgevingsverordening een beschermingsregeling opgenomen, gericht op behoud 'in situ'. Daarbij geldt een verstoringsvrijstelling met een diepte van maximaal 30 centimeter.

Voor de beschermingsregimes van de door UNESCO vastgestelde Bufferzone (verwachte archeologische waarden) wordt een onderzoeksplicht opgenomen, met een verstoringsvrijstelling met een diepte van maximaal 30 centimeter en een oppervlakte van maximaal 100 m². Indien behoud 'in situ' niet mogelijk is en sprake is van zwaarwegende belangen (zoals de aanleg van wegen, infrastructuur en warmtetransportleidingen en de realisering van de woningbouwopgave) die prevaleren, is behoud 'ex situ' bij uitzondering mogelijk. De archeologische afwegingscyclus moet dan volledig doorlopen worden, dat wil zeggen, is behoud 'in situ' mogelijk; zo niet, dan volgt er een verkenning tot planaanpassing inclusief de mogelijkheid tot archeologisch vriendelijk bouwen en de afweging of dit binnen het archeologisch proces kan leiden tot behoud 'ex situ' in de vorm van opgraven.

Buiten de door UNESCO aangewezen Kernzone 1, Kernzone 2 en Bufferzone, onderscheidt de provincie ook nog een Verwachtingszone (verwachte archeologische waarden) voor de Neder-Germaanse Limes. Deze Verwachtingszone was al opgenomen in het provinciaal beleid en een deel daarvan is nu opgenomen in de door UNESCO aangewezen gebieden. Voor de Verwachtingszone geldt hetzelfde beleid als voor de Bufferzone.

Daarnaast beschermt de provincie via de Omgevingsverordening ook andere bekende archeologische waarden, buiten de Kernzones van de Neder-Germaanse Limes. Het gaat om gebieden met een (hoge of zeer hoge) bekende archeologische waarde. Deze gebieden kunnen dus liggen in de Bufferzone en de Verwachtingszone van de Neder-Germaanse Limes, of geheel buiten de Neder-Germaanse Limes. De bescherming hiervan wordt gecontinueerd.

Conclusie:

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

De wijziging van de Omgevingsvisie is hieronder opgenomen.

De beleidskeuzes "Beleven en benutten van erfgoed" en "Beschermen van erfgoed" komen als volgt te luiden.

Beleven en benutten van Erfgoed

Wat wil de provincie bereiken?

De kern van het erfgoedbeleid van Zuid-Holland is het behoud van erfgoed door het beschermen, beleven en benutten van erfgoed.

Deze beleidskeuze is gesplitst in twee hoofdthema's:

- A. Beschermen van erfgoed (apart beschreven)
- B. Beleven en benutten van erfgoed

Hoofdthema B bestaat uit drie onderdelen:

1. Erfgoedlijnen ontwikkelen en beleefbaar maken
2. Restaureren en herbestemmen (archeologische) Rijksmonumenten
3. Onderhouden en laten draaien van historische windmolens.

Ad 1.

De provincie wil erfgoed ontwikkelen en beleefbaar maken. Hiervoor heeft de provincie zeven erfgoedlijnen aangewezen en stimuleert - samen met belanghebbende partijen binnen zogenoemde erfgoedtafels - de beleving en benutting hiervan.

Ad 2.

De provincie stimuleert het restaureren en herbestemmen van rijksmonumenten. Dit zorgt ervoor dat erfgoed voor de toekomst behouden blijft. De provincie doet dit door het verlenen van subsidies, door de inzet van de aanjagers voor herbestemming van rijksmonumenten, financieren van adviezen op maat voor herbestemming en het stimuleren van de werkgelegenheid en het vakmanschap in de restauratiebranche.

Ad 3.

De provincie heeft molenbiotopen opgenomen in het omgevingsbeleid om de historische windmolens te beschermen. Hierbij draagt de provincie zorg voor het onderhouden en laten draaien van historische windmolens. De provincie stimuleert dit door het verlenen van subsidies voor (groot)onderhoud.

Aanleiding

Bij behoud van erfgoed gaat het steeds om de betekenis van dat erfgoed voor de fysieke leefomgeving. Doel van het omgevingsbeleid is dat het erfgoed bijdraagt aan het behouden of versterken van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij de identiteit van het landschap van belang is voor de leefbaarheid en het welbevinden van bewoners, werkenden en bezoekers.

Beschermen, beleven en benutten van erfgoed is een omvangrijke en complexe uitdaging die de provincie samen met betrokken partijen oppakt met als uitgangspunt het behouden of versterken van de fysieke leefomgeving.

Ad 1.

Verbeteren van de beleving van erfgoed

Sinds 2012 maakt de provincie de geschiedenis van Zuid-Holland beter zichtbaar en beleefbaar met de zeven erfgoedlijnen. Voor het beleven van erfgoed is het van belang dat inwoners en bezoekers van Zuid-Holland bekend raken met het verhaal van onze geschiedenis en het erfgoed kunnen bezoeken. Met de erfgoedlijnen wordt het ook mogelijk door restauratie en herbestemming van rijksmonumenten een verbinding te maken met gebiedsontwikkeling.

Met de erfgoedlijnen wil de provincie belanghebbende partijen met elkaar verbinden. Het erfgoed in de provincie wordt onderhouden en beleefbaar gemaakt door veel vrijwilligers, stichtingen, overheden en ondernemers. De waardevolle inzet van al deze partijen wordt sterker door samenwerking en afstemming. Iedere erfgoedlijn heeft een erfgoedtafel. In de erfgoedtafels werken de betrokken partijen samen en wisselen zij kennis uit.

Ad 2.

Decentralisatie van de taak en middelen voor restauratie van rijksmonumenten naar provincies

In 2012 decentraliseerde het Rijk de middelen voor de restauratie van rijksmonumenten (niet-woonhuizen) naar de provincies op basis van de bestuurlijke afspraken over restauratie van

rijksmonumenten en het ruimtelijk beleid voor erfgoed (voorjaar 2012). Een van de overwegingen voor deze decentralisatie was dat provincies beter in staat zijn om de restauratie van rijksmonumenten te verbinden aan gebiedsopgaven. Monumenten zijn op zichzelf namelijk mooi en waardevol, maar de waarde kan nog veel groter worden in combinatie met bijvoorbeeld groen en water als onderdeel van stad en land. De restauratie en herbestemming wordt ingezet voor alle rijksmonumenten in Zuid-Holland, inclusief de 224 molens.

Om te bepalen welke opgave de provincie heeft op het gebied van rijksmonumenten, wordt de Erfgoedmonitor uitgevoerd. Uit de gegevens van de Erfgoedmonitor uit 2017 blijkt dat zo'n 15% van de Zuid-Hollandse rijksmonumenten in een matige tot slechte staat verkeert. Dit betreft de restauratieachterstand. De provincie streeft naar een maximale restauratieachterstand van 10%.

Uit de Erfgoedmonitor blijkt ook dat de restauratiebehoefte groter is bij leegstand. Leegstand leidt vaak tot een slechte onderhoudsstaat van monumenten. De provincie wil leegstand van monumenten daarom tegengaan en voorkomen door herbestemming te stimuleren.

Ad 3.

Groot onderhoud windmolens

De provincie telt 224 complete molens, maar liefst een vijfde van het Nederlandse molenbestand. Dat zijn iconen van Zuid-Holland. Zuid-Holland zonder zijn historische windmolens is ondenkbaar. Om het behoud van historische windmolens (rijksmonumenten) te garanderen en toekomstige restauraties te voorkomen wordt ingezet op (groot) onderhoud van deze molens.

Provinciaal belang

Ad 1.

Erfgoedlijnen zijn opgebouwd uit de volgende twee kenmerkende elementen die helpen bij de afbakening ervan:

1. Een geografische structuur, zoals een rivier, de strandwallen of de kust die gemeentegrenzen overschrijdt;
2. Een gezamenlijk verhaal dat de monumentale objecten met bovengenoemde geografische structuur verbindt.

Iedere erfgoedlijn heeft een netwerk in de vorm van een erfgoedtafel.

Ad 2.

Op grond van de Bestuurlijke afspraken Rijk (OCW) – IPO restauratie rijksmonumenten en ruimtelijk beleid voor erfgoed (05-03-2012 ondertekend) en aanvulling daarvan (dd. 20-05-2015) zijn de rijksmiddelen van restauratie rijksmonumenten (niet-woonhuizen) gedecentraliseerd naar de provincie vanwege de relatie met provinciaal ruimtelijk beleid. De provincie is rijk aan cultuurhistorisch bouwkundig erfgoed, hiertoe behoren 9.289 rijksmonumenten en 65 van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten. De provincie koestert deze monumenten, waaronder de molens, landgoederen, binnenstedelijke monumenten en kerkgebouwen. Om het behoud van deze rijksmonumenten te garanderen wordt ingezet op de restauratie en herbestemming van rijksmonumenten.

Ad 3.

Zie onder ad 2. De historische windmolens zijn in de vorm van molenbiotopen in het omgevingsbeleid opgenomen als een afzonderlijke categorie binnen de rijksmonumenten en vormen iconen en blikvangers in het landschap. Ze hebben op buitenlandse toeristen een grote aantrekkingskracht, de molens en Holland zijn voor hen vrijwel synoniem.

De provincie kan het (groot) onderhoud van historische windmolens verbinden aan de kwaliteit van de leefomgeving. De historische windmolens vertellen het verhaal van de provinciale geschiedenis en geven identiteit aan de omgeving.

Toelichting en nadere uiteenzetting beleid

Ad 1.

Een erfgoedlijn is een geografische structuur (kust, trekvaart, oude duinenrij, eiland, etc.), die monumenten met één gemeenschappelijk historisch verhaal verbindt tot één lijn op de kaart. De erfgoedlijnen bestaan uit erfgoed, landschap en water, verbeteren de kwaliteit van de leefomgeving en zijn aantrekkelijk voor recreanten en toeristen.

Er zijn 7 erfgoedlijnen die belangrijke hoofdstukken uit de geschiedenis van Zuid-Holland beleefbaar maken: De Neder-Germaanse Limes (leven in Romeinse tijd), de Waterdriehoek (St. Elisabethsvloed, watermanagement, baggerindustrie), Historische Haringvliet (leven met het water als vriend en vijand), de Landgoederenzone (de landelijke tegenhanger van de Hollandse grachtengordels uit de Gouden Eeuw), de Oude Hollandse Waterlinie (het Rampjaar 1672), de Trekvaarten (massavervoer over water vóór de komst van de trein) en de Atlantikwall (vijf jaar bezetting tijdens de Tweede Wereldoorlog).

Het ontwikkelen van de erfgoedlijnen kan de provincie niet alleen. Daar zijn veel partijen bij betrokken. Elke erfgoedlijn kent een netwerk van belanghebbenden; de zogenoemde erfgoedtafels. Alle partijen die geïnteresseerd zijn in de erfgoedlijn of er belang bij hebben kunnen hieraan deelnemen. De erfgoedtafels hebben met veel inzet voor elke erfgoedlijn een gezamenlijke ambitie en een meerjareninvesteringsprogramma. Het resultaat is een lijst met projecten, waarvoor een bijdrage van de provincie noodzakelijk is: het Maatregelenpakket erfgoedlijnen. Jaarlijks stellen Gedeputeerde Staten een nieuw maatregelenpakket vast op advies van de erfgoedtafels.

Ad 2.

(Archeologische) Rijksmonumenten worden gerestaureerd en de herbestemming ervan wordt gestimuleerd. De provinciale inzet richt zich op rijksmonumenten die geen woonhuis zijn. Die groep van niet-woonhuizen telt ruim 4288 gebouwen en objecten. Voor woonhuizen kan een beroep worden gedaan op de Woonhuisregeling bij het Rijk of kan een lening worden aangevraagd bij het Nationaal Restauratie Fonds (NRF).

Uit de Erfgoedmonitor blijkt dat 15% van de niet-woonhuis monumenten in Zuid-Holland in een matige tot slechte onderhoudsstaat verkeert (restauratieachterstand). Dit percentage is het hoogst bij de categorieën religieuze gebouwen, industrieel erfgoed en agrarische gebouwen. De gegevens uit de Erfgoedmonitor leverden in 2017 een restauratiebehoefte op van € 117,2 miljoen. In 2020 wordt de Erfgoedmonitor volledig geactualiseerd en is er zicht op de actuele restauratiebehoefte.

Het Rijk stelt aan de provincie Zuid-Holland jaarlijks € 2,3 miljoen per jaar beschikbaar voor restauraties. Dit restauratiebudget wordt deels via de Subsidieregeling restauratie rijksmonumenten 2013, deels via de Subsidieregeling erfgoedlijnen Zuid-Holland 2020 toegekend aan de rijksmonumenten die hiervoor een aanvraag doen. De eigenaren dragen zelf minstens 50% bij aan elke restauratie. **Voor eigenaren van archeologische Rijksmonumenten is een afzonderlijke subsidieregeling van toepassing.**

Ad. 3

De historische windmolens zijn iconen van Zuid-Holland. Onze provincie telt nog 224 complete molens, maar liefst een vijfde van het Nederlandse molenbestand. Via subsidie ondersteunt de provincie het onderhouden en laten draaien van deze historische windmolens. Daarnaast adviseert de provinciale consultant monumenten moleneigenaren over (groot) onderhoud en restauratie. Via het Erfgoedhuis Zuid-Holland ondersteunt de provincie de professionalisering van de vrijwillige molenwereld.

Beschermen van Erfgoed

Wat wil de provincie bereiken?

De kern van het erfgoedbeleid van Zuid-Holland is het behoud van erfgoed door het beschermen, beleven en benutten van erfgoed.

Deze beleidskeuze is gesplitst in twee hoofdthema's:

- A. Beschermen van erfgoed
- B. Beleven en benutten van erfgoed (apart beschreven)

Hoofdthema A. bestaat uit vier onderdelen:

1. Behouden en versterken werelderfgoed
2. Behouden en verbeteren kroonjuwelen cultureel erfgoed
3. Garanderen van windvang en zicht op historische windmolens
4. Instandhouden en verbeteren van de omgeving van landgoederen en kastelen

Ad 1.

De provincie wil de unieke en universele waarden van werelderfgoed in Zuid-Holland behouden, versterken en beleefbaar maken. De provincie regelt dit door via de Omgevingsverordening de begrenzing en kernkwaliteiten van werelderfgoed uit te werken, alsmede regels te stellen aan omgevingsplannen gericht op instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten.

Ad 2.

De provincie wil de waarden van de kroonjuwelen cultureel erfgoed in Zuid-Holland behouden en/of verbeteren en versterken. De provincie regelt dit door kroonjuwelen aan te wijzen in de omgevingsverordening, in de vorm van een beschermingscategorie voor ruimtelijke kwaliteit.

Ad 3.

De provincie wil voldoende vrije windvang van en het zicht op historische windmolens in Zuid-

Holland. De provincie regelt dit door kaders te stellen in de omgevingsverordening ten behoeve van het garanderen van vrije windvang van en het zicht op historische windmolens in Zuid-Holland, in de vorm van een molenbiotoop.

Ad 4.

De provincie wil de waarden van de landgoed- en kasteelbiotopen in Zuid-Holland in stand houden en/of verbeteren. De provincie regelt dit door in de omgevingsverordening kaders te stellen aan omgevingsplannen, voor de bescherming van landgoed- en kasteelbiotopen.

Aanleiding

Bij behoud van erfgoed gaat het steeds om de betekenis van erfgoed voor onze omgeving, de bijdrage die het levert aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het landschap en aan de leefbaarheid en het welbevinden van bewoners en bezoekers (wonen, werken en recreëren).

Beschermen, beleven en benutten van erfgoed is een omvangrijke en complexe zaak is. Een uitdaging die de provincie samen met de betrokken partijen oppakt.

Ad 1.

Werelderfgoed is van unieke en universele waarde, en zodoende van groot belang voor de kwaliteit en identiteit van de leefomgeving in Zuid-Holland. **Op basis van Rijksregels dient de provincie regels te stellen voor de bescherming van dit erfgoed.**

In juli 2021 zijn de Hollandse Waterlinies en de Neder-Germaanse Limes door het Werelderfgoedcomité van UNESCO aangewezen als Werelderfgoed. Deze aanwijzingen vormen de basis voor de uitwerking van de kernkwaliteiten van beide Werelderfgoederen.

Ad 2.

Kroonjuwelen zijn zeer karakteristieke en waardevolle cultuurlandschappen in Zuid-Holland. Ze bepalen de kwaliteit en identiteit van de bebouwde en groene ruimte in de provincie, en vertellen de geschiedenis van Zuid-Holland. Deze landschappen en complexen zijn geïnventariseerd en gewaardeerd in de provinciale Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland.

Ad 3.

Historische windmolens zijn iconen van Zuid-Holland. Onze provincie telt 224 complete molens, maar liefst een vijfde van het Nederlandse molenbestand. Zuid-Holland zonder zijn historische windmolens is ondenkbaar. Het zijn blikvangers in het landschap en op buitenlandse toeristen hebben zij een grote aantrekkingskracht. Een molen moet kunnen draaien en malen, want 'rust roest'. Bovendien is een draaiende molen - als functionerend monument - van extra waarde voor zijn omgeving.

Ad 4.

Landgoederen en kastelen zijn een kenmerkende combinatie van cultuurhistorie, natuur en landschap voor Zuid-Holland. Daarbij gaat het niet alleen om het monument op zich maar ook om zijn omgeving en de ensemblewaarde (biotoop). De provincie wil die waarden van de historische landgoederen en kastelen integraal mee (laten) wegen in ruimtelijke orderings- en ontwikkelingsprocessen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

Provinciaal belang

Ad 1.

Op basis van Rijksregels dient de provincie de bescherming van de kernkwaliteiten van Werelderfgoed verder uit te werken in de omgevingsverordening. Dit belang overstijgt dat van individuele gemeenten en regio's omdat het uniek erfgoed betreft op mondiaal schaalniveau.

Naar aanleiding van de verworven status van Werelderfgoed zijn de kernkwaliteiten nader uitgewerkt voor de Hollandse Waterlinies en de Neder-Germaanse Limes in de omgevingsverordening.

Bescherming van de uitzonderlijke universele waarde (Outstanding Universal Value, OUV) is vereist.

Onderscheiden worden meerdere beschermingszones met ieder eigen regels om de kernkwaliteiten van het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies en Neder-Germaanse Limes te behouden en aantasting te voorkomen.

Voor een opsomming van de genoemde beschermingszones: zie onder het kopje 'Toelichting en nadere uiteenzetting beleid'.

Ad 2.

De aangewezen kroonjuwelen zijn iconen van de Hollandse ruimte en identiteit. Het provinciaal belang betreft behoud, versterking en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van dit erfgoed. Dit doet de provincie mede vanuit een wettelijke taak. Dit belang overstijgt dat van individuele gemeenten en regio's. Sommige landschappen en ensembles zijn zelfs uniek in de wereld zoals de karakteristieke veenweidegebieden en het Schurvelingenlandschap op Goeree. Vaak sluit dit provinciaal belang aan op rijks- en gemeentelijk belang. Zo bevinden er zich binnen de provinciale erfgoedgebieden of kroonjuwelen veel beschermde stads- en dorpsgezichten en monumenten.

Ad 3.

Zuid-Holland zonder zijn historische windmolens is ondenkbaar. Ze zijn iconen en blikvangers in het landschap en op buitenlandse toeristen hebben zij een grote aantrekkingskracht. Gezien het grote belang van historische windmolens voor Zuid-Holland is hier sprake van een provinciaal belang wat het niveau van de gemeente te boven gaat. Vanuit haar ambitie voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een aantrekkelijke leefomgeving stelt de provincie zodoende bij historische windmolens regels voor behoud van hun omgeving en ten behoeve van het functioneren. Deze 'molenbiotoopregel' kent een verschil tussen landelijk en stedelijk gebied. Voor het stedelijk gebied is de regel soepeler, om zo rekening te houden met de grotere druk op de ruimte.

Ad 4.

De meeste van de ca 150 historische landgoederen en kasteelplaatsen in Zuid-Holland zijn ook van nationaal belang. Doorgaans is het hoofdgebouw beschermd als rijksmonument. Dat geldt vaak ook voor het bijbehorende landgoedpark. De wijdere omgeving is vaak niet beschermd. Die omgeving - met zijn groene en statige karakter - bepaalt in sterke mate de identiteit en unieke kwaliteit van een gebied. Om er voor te zorgen dat dit unieke culturele erfgoed niet verloren gaat, heeft de provincie een zogeheten 'landgoed- en kasteelbiotoop' ingesteld. Hier geldt - in aanvulling op de bescherming van monumentale objecten - een bredere ruimtelijke bescherming voor het landgoed- of kasteelensemble.

Toelichting en nadere uiteenzetting beleid

Zuid-Holland wil een toonaangevende provincie zijn waar mensen met plezier wonen, werken en recreëren. Daartoe verbeteren wij de kwaliteit van de leefomgeving. Cultuur en erfgoed zijn daarin belangrijke factoren. De provincie wil daarom haar unieke erfgoed behouden voor toekomstige generaties, door dit erfgoed te beschermen, beleefbaar te maken en te benutten.

Ad 1.

Het meest bijzondere erfgoed in Zuid-Holland is door Unesco aangewezen als Werelderfgoed. Het gaat om cultureel en groen erfgoed dat van unieke en universele waarde is. Zuid-Holland kent vier werelderfgoederen: het molengebied van Kinderdijk, **de Neder-Germaanse Limes, de Hollandse Waterlinies (waarvan de Nieuwe Hollandse Waterlinie een onderdeel is)** en de Van Nellefabriek in Rotterdam.

Hollandse Waterlinies

Voor de beschrijving van de beschermingszone Hollandse Waterlinies inclusief de bijbehorende regels waaraan een omgevingsplan moet voldoen, wordt verwezen naar de omgevingsverordening.

Kernkwaliteiten Hollandse Waterlinies :

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is onderdeel van het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies en strekt zich uit over de provincies Noord- en Zuid-Holland en Utrecht. Het is een oude verdedigingslinie, zodanig ontworpen en aangelegd dat water gebruikt kon worden als afweermiddel bij vijandelijke invallen. Vanaf 1815 werd deze verdedigingslinie ingericht met de stad Utrecht als centraal punt. De 85 kilometer lange Nieuwe Hollandse Waterlinie strekte zich uit van de voormalige Zuiderzee (IJsselmeer) bij Muiden, via de Vecht en de belangrijke garnizoenstad Utrecht, naar Vreeswijk en vandaar naar de Diefdijk, via Asperen naar Gorinchem en de Biesbosch. Deze verdedigingslinie functioneerde van 1815 tot 1963 en bestaat uit de volgende samenhangende onderdelen en kernkwaliteiten : inundatiegebieden en verdedigingswerken waaronder forten, batterijen, lunetten, kazematten en groepsschuilplaatsen in samenhang met hun omgeving, voormalige schootsvelden en verboden kringen rondom de forten, diverse waterwerken zoals sluizen en dijken, in het bijzonder de Diefdijk, en overige elementen als beschutte wegen, loopgraven en tankgrachten.

Slechts een klein deel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ligt binnen Zuid-Holland. Te weten : de historische vestingstructuur van de vesting Gorinchem, enkele liniedijken (Dalemsedijk, Merwededijk, Waaldijk, Zuiderlingedijk), met aan die liniedijken een aantal kleinere verdedigingswerken (onder andere de Dalemse sluis). Kenmerkend zijn de dijkwielen en forten met schootsvelden.

De overige delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie liggen buiten de provincie Zuid-Holland en de Zuid-Hollandse delen die behoren tot de Oude Hollandse Waterlinie hebben geen UNESCO Werelderfgoed status.

Richtsnoer voor nieuwe activiteiten:

- behouden en versterken van de kwaliteiten van de Hollandse Waterlinies met aandacht voor de samenhang van alle onderdelen van dit ensemble;
- bewaren van het open zicht van de polders grenzend aan de liniedijken,
- herkenbaar houden van het profiel van de liniedijken als historische dijk.

Neder-Germaanse Limes

Kernzones 1 en 2 :

Kernzone 1 bevat de door het Rijk als archeologisch monument aangewezen locaties die deel uitmaken van het fort Praetorium Agrippinae in Valkenburg Centrum, de burgerlijke nederzetting Valkenburg – De Woerd, beiden in de gemeente Katwijk, het fort Matilo in Roomburg/ Meerburg in de gemeente Leiden, de Romeinse stad Forum Hadriani op de locatie Arentsburgh in Voorburg, gemeente Leidschendam-Voorburg en het Corbulokanaal tussen Forum Hadriani en fort Matilo, gelegen in de gemeente Leidschendam-Voorburg en in de gemeente Voorschoten.

Kernzone 2 bevat de locaties in Zuid-Holland die door UNESCO zijn aangewezen als Werelderfgoed. Het gaat hier om het fort Praetorium Agrippinae in Valkenburg Centrum met uitzondering van de onder kernzone 1 aangewezen rijksmonumenten.

De kernkwaliteiten en de regels waaraan een omgevingsplan moet voldoen voor genoemde locaties zijn opgenomen in de omgevingsverordening. Het uitgangspunt daarbij is behoud van de uitzonderlijke universele waarde in de oorspronkelijke staat, ook wel 'in situ' genoemd.

Voor een uitgebreide beschrijving van de kernkwaliteiten per locatie is wordt verwezen naar het document op de website www.Limeswerelderfgoed.nl getiteld 'UNESCO sites, begrenzingen van kern- en bufferzones'.

Bufferzone:

Zone, aangewezen door UNESCO, in aansluiting op de kernzone met een archeologische verwachtingswaarde en behoud 'in situ' als uitgangspunt waarbij de provincie de gemeente vraagt een regeling op te nemen in het omgevingsplan met voldoende bescherming. UNESCO schrijft voor dat er als extra bescherming rond een kernzone een 'bufferzone' wordt gedefinieerd. Een bufferzone kan bijvoorbeeld delen van een site omvatten waar wel archeologische structuren te verwachten zijn, maar deze nog onvoldoende zijn aangetoond. Verder kan een bufferzone delen van een archeologisch complex logisch met elkaar verbinden, ook als de archeologische resten in dat tussenliggende deel zijn verstoord. Voor een bufferzone gelden minder strenge eisen dan voor een kernzone, maar ze hebben toch een bijzondere status.

Voorafgaand aan de realisering van ruimtelijke ontwikkelingen dient de complete archeologische afwegingscyclus te zijn afgerond. Wanneer er sprake is van andere zwaarwegende belangen zoals de aanleg van wegen, infrastructuur, warmtetransportleidingen en de realisering van de woningbouwopgave en behoud 'in situ' niet mogelijk is dan kan behoud van de archeologische waarden 'ex situ' worden toegelaten door het bevoegd gezag wanneer genoemde belangen prevaleren. De afwegingscyclus bestaat uit de volgende stappen: is behoud 'in situ' mogelijk; zo niet, dan volgt er een verkenning tot planaanpassing inclusief de mogelijkheid tot archeologisch vriendelijk bouwen en de afweging of dit binnen het archeologisch proces kan leiden tot behoud 'ex situ' in de vorm van opgraven.

Voor de bescherming van de Neder-Germaanse Limes wordt een provinciale adviescommissie archeologie opgericht die bijstaat in het archeologische proces.

Voor de beschrijving van deze zone inclusief de bijbehorende regels waaraan een omgevingsplan moet voldoen wordt verwezen naar de omgevingsverordening.

Neder-Germaanse Limes verwachtingszone:

Zone, aangewezen door de provincie, met een archeologische verwachtingswaarde die een gebied omvat ruimer dan Kernzone 1 en 2 en de Bufferzone.

Evenals in de bufferzone vraagt de provincie de gemeente een regeling op te nemen in het omgevingsplan met voldoende bescherming. Voorafgaand aan de realisering van ruimtelijke ontwikkelingen dient de complete archeologische afwegingscyclus te zijn afgerond.

Wanneer er sprake is van andere zwaarwegende belangen zoals de aanleg van wegen, infrastructuur, warmtetransportleidingen en de realisering van de woningbouwopgave en behoud 'in situ' niet mogelijk is dan kan het behoud van de archeologische waarden 'ex situ' worden toegelaten door het bevoegd gezag wanneer genoemde belangen prevaleren. De afwegingscyclus bestaat uit de volgende stappen: is behoud 'in situ' mogelijk; zo niet, dan volgt er een verkenning tot plaanpassing inclusief de mogelijkheid tot archeologisch vriendelijk bouwen en de afweging of dit binnen het archeologisch proces kan leiden tot behoud 'ex situ' in de vorm van opgraven.

Voor de beschrijving van deze zone inclusief de bijbehorende regels waaraan een omgevingsplan moet voldoen wordt verwezen naar de omgevingsverordening.

Gebied met hoge of zeer hoge bekende archeologische waarden:

Het 'gebied met hoge of zeer hoge bekende archeologische waarden' is van provinciaal belang. Dit betekent dat alleen functies mogelijk zijn die deze waarden beschermen. Het gaat om bekende waarden buiten de Kernzones van de Neder-Germaanse Limes. De gebieden met deze waarden kunnen dus liggen binnen de Bufferzone of de Verwachtingszone van de Neder-Germaanse Limes, of daarbuiten.

Het uitvoeren van activiteiten kan pas starten na afronding van de archeologische afwegingscyclus. Wanneer er sprake is van andere zwaarwegende belangen zoals de aanleg van wegen, infrastructuur, warmtetransportleidingen en de realisering van de woningbouwopgave en behoud 'in situ' niet mogelijk is dan kan het behoud van de archeologische waarden 'ex situ' worden toegelaten door het bevoegd gezag wanneer genoemde belangen prevaleren. De afwegingscyclus bestaat uit de volgende stappen: is behoud 'in situ' mogelijk; zo niet, dan volgt er een verkenning tot plaanpassing inclusief de mogelijkheid tot archeologisch vriendelijk bouwen en de afweging of dit binnen het archeologisch proces kan leiden tot behoud 'ex situ' in de vorm van opgraven. Ter ondersteuning wordt een provinciale adviescommissie archeologie samengesteld.

Kernkwaliteiten Neder-Germaanse Limes :

Neder-Germaanse Limes is de locatie bekend als de vroegere Romeinse rijksgrens, die van Katwijk aan Zee tot in Remagen in Duitsland loopt. In Nederland betreft dit het grondgebied van de provincies Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland, waarvan de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling is vastgelegd. In Duitsland loopt de vroegere Romeinse rijksgrens door de deelstaten Noordrijn-Westfalen en Rijnland-Pals.

Kernkwaliteiten van de Neder-Germaanse Limes zijn:

- a. de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven (militaire) grens van het voormalige Romeinse Rijk; en
- b. archeologische overblijfselen uit de periode 20 voor tot 450 na Christus langs, en samenhangend met, de toenmalige loop van de Rijn, bestaande uit:

- 1°. militaire versterkingen (legioensvestigingen, forten, wachttorens, tijdelijke kampen), burgerlijke nederzettingen, tempel en grafvelden;
- 2°. overige militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, bruggen, havens, oeverwerken, kanaal, aquaduct, pannbakkerij;
- 3°. verlande delen van de rivier met scheepswrakken en afvallagen.

Richtsnoer voor nieuwe activiteiten:

- ontwikkelingen dragen bij aan de instandhouding van de uitzonderlijke universele kernkwaliteiten van het werelderfgoed. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als ze de 'kernkwaliteiten' behouden of versterken.

Behoud van de kernkwaliteiten is mogelijk, indien wordt voldaan aan de regels voor archeologische bescherming in de omgevingsverordening waarbij behoud in de oorspronkelijke staat - 'in situ' - van de aangewezen locaties het uitgangspunt is. Voor de geometrische begrenzing en de beschrijving van de kernkwaliteiten van de Zuid-Hollandse Werelderfgoed locaties wordt verwezen naar de 'Site Catalogus The Netherlands'.

In Zuid-Holland zijn de volgende locaties aangewezen als onderdeel van het UNESCO Werelderfgoed:

- Valkenburg Centrum, castellum Praetorium Agrippinae;
- Valkenburg – De Woerd, burgerlijke nederzetting;
- Leiden-Roomburg/Meerburg, castellum Matilo;
- Voorburg-Arentsburg, Forum Hadriani, Romeinse stad;
- Voorschoten/Leidschendam, Corbulokanaal

Ad 2.

Cultuurhistorische kroonjuwelen zijn unieke, zeer karakteristieke en gave ensembles van erfgoed en landschap in Zuid-Holland. Deze waardevolle historische landschappen en ensembles zijn van groot belang voor de kwaliteit van onze leefomgeving. Ze bepalen de identiteit van de bebouwde en groene ruimte in de provincie, en vertellen de geschiedenis van Zuid-Holland. De provinciale kroonjuwelen zijn: de Landgoederenzone, het Kagerplassengebied, de Keukenhof, de kerngebieden van Midden-Delfland en de Krimpenerwaard, Aarlanderveen e.o., de Oude Hollandse Waterlinie, de lintdorpen Meije en Weipoort, het Schurvelingengebied op Goeree Overflakkee, het molencomplex van Kinderdijk en Polder de Biesbosch op het Eiland van Dordrecht.

Hier vormen de aanwezige cultuurhistorische waarden dé bepalende drager bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent overigens niet dat gebieden 'op slot' moeten. Want de provincie wil ook ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Daarom is 'behoud door ontwikkeling' het leidende thema. Waar het om gaat is dat een ontwikkeling past binnen de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten of liever nog: die kwaliteiten versterkt en verbetert. Alle kroonjuwelen zijn beschreven in de Omgevingsvisie Zuid-Holland, met daarbij specifieke richtpunten voor behoud en ontwikkeling.

Ad 3. Bijna alle 224 historische windmolens in Zuid-Holland zijn ook van nationaal belang (beschermd als rijksmonument). Via de provinciale molenbiotop wordt aanvullend op het behoud van het monumentale object ook de omgeving van het monument beschermd, door het behouden van vrij zicht en voldoende windvang. Een molen moet immers kunnen draaien en malen, want 'rust roest'. Bovendien is een draaiende molen - als functionerend monument - van extra waarde voor zijn omgeving. Het is bij het draaien van belang dat de windvang niet door obstakels

belemmerd wordt. Een molen draagt veel bij aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, maar dan moet je hem wel kunnen zien. Allemaal goede redenen om de ruimte rond een molen zo veel mogelijk van (hoge) bebouwing en beplanting vrij te houden. Dat is het doel van de 'molenbiotoop' in de omgevingsverordening.

Ad 4. De provincie wil de waarden (monument en/of ensemblewaarde) van de historische landgoederen en kastelen integraal mee (laten) wegen in ruimtelijke ordenings- en ontwikkelingsprocessen. Dit vanuit de opvatting dat dit onderwerp bij uitstek van bovenregionaal schaalniveau is, en zodoende (mede) een opgave is voor de provincie.

A6 Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen

Aanleiding en toelichting beleidsaanpassing

De Beleidskeuze Toekomstbestendig bouwen is vanaf de Herziening 2021 in de Omgevingsvisie opgenomen. Onderdeel hiervan waren al Risico's van klimaatverandering, Energiehuishouding, Circulaire en/of biobased grondstoffen en producten, Natuur inclusieve ontwikkeling en Gezonde en veilige leefomgeving. Met deze module worden Emissieloze oplossing en Drinkwaterbesparing aan de beleidskeuze toegevoegd. Daarnaast wordt de beleidskeuze geactualiseerd met de meest recente beleidsmatige inzichten over de andere duurzaamheidsopgaven en wordt meer aandacht gegeven aan een meer integrale benadering.

In de Herziening 2021 zijn in de Omgevingsverordening tevens instructieregels opgenomen over Risico's van klimaatverandering. Omdat dit onderwerp onder Toekomstbestendig bouwen samenkomt met de andere duurzaamheidsopgaven, is in de vorige module (Module Ruimte en Wonen) de titel al gewijzigd in Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen, vooruitlopend op latere toevoegingen. Met de nu voorliggende module wordt hier een eerste invulling aan gegeven en worden ook de hiervoor genoemde overige duurzaamheidsopgaven toegevoegd aan de Omgevingsverordening.

De instructieregels over Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen zijn bedoeld om gemeenten te stimuleren na te denken over kansen en mogelijkheden hiervoor. Gemeenten (en initiatiefnemers) worden gevraagd om bij initiatieven voor woningbouw de mogelijkheden en kansen te betrekken om woningen nog toekomstbestendiger te maken dan de huidige wettelijke eisen al voorschrijven. Dit onder andere ook als anticipatie op in voorbereiding zijnde nieuwe landelijke wet- en regelgeving, zoals de Maatlat klimaatadaptatie. Naast de inzet van ander instrumentarium wordt hiermee een versnelde ontwikkeling van Toekomstbestendig bouwen beoogd. In de instructieregels worden geen onderzoeken, maatregelen en/of normen opgelegd.

Conclusie:

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

De aanpassing van de Omgevingsvisie is hieronder weergegeven.

De beleidskeuze 'Toekomstbestendig bouwen' komt als volgt te luiden:

Beleidskeuze Toekomstbestendig bouwen

De provincie wil zorgen voor een toekomstbestendig ingericht bebouwd gebied dat zorgt voor een prettige, gezonde en veilige leefomgeving. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient (in

toenemende mate) en in samenhang met elkaar:

- Energiepositief te zijn, door optimaal in te zetten op besparing van elektriciteits- en warmte/koeltevraag, het benutten van rest- en aardwarmte en omgevingskoude en het zoveel mogelijk in hernieuwbaar opgewekte elektriciteit te voorzien – door zo mogelijk meer te produceren dan zelf wordt gebruikt. Onder een energiepositieve bijdrage hoort ook het bieden van systeemdiensten, zoals bijdragen aan afvlakking van vraagpieken, het bufferen van aanbodpieken van duurzaam geproduceerde energiedragers en het deelnemen aan gezamenlijk beste oplossingen (die individueel niet te veel benadelen).
- Klimaatbestendig en waterrobuust te zijn ook op slappe ondergrond. Daarmee wordt bedoeld dat het nieuw ingerichte gebied en de omgeving goed blijft functioneren in extreme weersomstandigheden. Klimaatadaptief bouwen is daarom de norm in Zuid-Holland.
- Uit te gaan van natuurinclusief bouwen om daarmee de biodiversiteitsvariatie aan biotopen voor de stedelijke soorten in het bebouwde gebied duurzaam te behouden en te versterken.
- Circulaire en biobased oplossingen te bieden bij realisatie en beheer door een verantwoord materiaalgebruik en het hanteren van de ontwerpprincipes modulariteit en losmaakbaarheid, zodat er kan worden ingespeeld op een veranderde behoefte in de toekomst.
- Uit te gaan van het zoveel mogelijk toepassen van emissieloze oplossingen voor zowel de bouwfase als gebruiksfase, oplossingen die emissies van in ieder geval NO_x en CO₂ zoveel mogelijk beperken, om daarmee een toekomstbestendige inrichting van de bebouwde leefomgeving te bevorderen.
- In te zetten op drinkwaterbesparende maatregelen in en rond de woning om de druk op de drinkwatervoorziening en het watersysteem te verlichten.
- Gezonde en veilige leefomgeving te bevorderen; die een gezonde leefstijl ondersteunt, met een beweegvriendelijke leefomgeving voor sport en beweging stimuleert en waarin een goede milieukwaliteit wordt beschermd en bevorderd.

In ruimtelijke visies en plannen wordt opgenomen hoe ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering en invulling wordt gegeven aan een energiepositieve bijdrage, klimaatadaptatie, tegengaan van bodemdaling, natuurinclusiviteit, circulariteit, emissieloos, drinkwaterbesparend en een gezonde bebouwde leefomgeving.

Tevens zet de provincie via diverse provinciale programma's in op versnelling van de realisatie van toekomstbestendige woningbouw in Zuid-Holland. Dit doet de provincie vanuit verschillende rollen in samenwerking met verschillende partners.

Aanleiding:

Een combinatie van opgaven liggen ten grondslag aan de keuze voor een toekomstbestendig ingericht bebouwd gebied;

Opgave energie

Eén van de grootste uitdagingen voor Nederland de komende jaren is klimaatverandering. Conform het klimaatakkoord van Parijs en het nationale Klimaatakkoord werken we aan het fors reduceren van de broeikasgasemissies. Dit vraagt een energievoorziening (warmte/koelte en elektriciteit) in onze leefomgeving die is geoptimaliseerd en gebaseerd op hernieuwbare energie.

Opgave circulair

De bouw en ontwikkeling van de bebouwde leefomgeving vraagt om materiaalgebruik met een lage CO₂-uitstoot en mogelijkheden tot hergebruik, conform het Nationaal Grondstoffenakkoord. Bovendien draagt circulariteit bij aan een verlaging van andere emissies zoals stikstof, en zorgt het voor een gezondere leefomgeving, met name door het gebruik van biobased bouwmaterialen.

Opgave klimaatadaptatie

Daarnaast vraagt klimaatverandering dat onze bebouwde leefomgeving moet worden aangepast, anticiperend op de verwachtingen die bij het veranderende klimaat horen: extreme neerslag, hittestress, langere periodes van droogte en een grotere kans op overstromingen en de bodem die blijft dalen. In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie en Nationaal Bestuursakkoord Klimaatadaptatie is afgesproken dat we onze leefomgeving weerbaarder te maken tegen de gevolgen van klimaatverandering.

Opgave verstedelijking

De beleidskeuze voor een toekomstbestendig ingericht bebouwd gebied is er dan ook op gericht om schade door hevige neerslag, bij langdurige droogte, tijdens perioden van hitte, in relatie tot bodemdaling en/of als gevolg van overstromingen te voorkomen of te beperken. Groene, natuurinclusieve maatregelen hebben daarbij de voorkeur ('groen tenzij') om tevens de biodiversiteit te vergroten. Tegelijkertijd speelt de grote verstedelijkingsopgave in Zuid-Holland, waarin wonen, werken en recreëren samenkomen in onze bebouwde leefomgeving. In de komende jaren worden veel woningen toegevoegd en wordt gewerkt aan voldoende en intensief gebruik van werklocaties conform het Verstedelijkingsakkoord van Rijk en regio.

Opgave natuurinclusief

Het beleid van de provincie is conform onze kerntaken en de afspraken uit het Klimaatakkoord gericht om de natuur en de biodiversiteit in onze provincie in stand te houden én te verbeteren. In het bestaand stads- en dorpsgebied leeft een deel van de kwetsbare Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten (VHR-soorten). De provincie is wettelijk verantwoordelijk voor de staat van instandhouding van deze soorten. Met de druk op de ruimte neemt ook de druk op deze soorten verder toe. De biodiversiteit is de laatste jaren in het stedelijk gebied toegenomen door meer variatie aan klein- en grootschalige stedelijke biotopen. Door natuurinclusief te bouwen zetten we deze ontwikkeling door. Indien de soorten zich in een goede staat bevinden, biedt dat ook kansen om meer te kunnen ontwikkelen.

Opgave drinkwatervoorziening

De komende jaren worden vele nieuwe woningen gebouwd en de bevolkingsgroei heeft impact op het drinkwatergebruik. De beschikbaarheid van natuurlijk water af neemt en het vinden van voldoende schone drinkwaterbronnen wordt steeds moeilijker. Toenemende drinkwatervraag zet de toekomstige drinkwatervoorziening en het watersysteem als geheel onder druk. Het toepassen van waterbesparende maatregelen bij renovatie of nieuwbouw van woningen is een kans om bewust en zuinig met drinkwater om te gaan en de druk op de drinkwatervoorziening en het watersysteem te verlichten.

Opgave gezond en veilig

De bebouwde omgeving vormt de primaire plek waar we in Zuid-Holland verblijven. Vanuit diverse akkoorden, zoals het Nationaal Preventieakkoord en Schone Luchtakkoord, wordt het belang van een gezonde, schone en veilige leefomgeving steeds verder onderschreven. Door onze dagelijkse

woon- en werkomgeving in te richten welke uitnodigt tot sport, ontspanning en beweging draagt die bij aan ons welzijn en gezondheid. Aangevuld door bevorderen van de milieukwaliteit, bescherming tegen hinder en risico's.

Ook om latere onwenselijke situaties en extra investeringen in de toekomstige bebouwde leefomgeving te voorkomen kiest de provincie Zuid-Holland voor toekomstbestendig bouw.

Motivering Provinciaal Belang:

In deze beleidskeuze komen verschillende wettelijke taken en opgaven van de provincie vanuit de Omgevingswet en de uitwerking van diverse thematische akkoorden integraal samen, met als doel bij te dragen aan: een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de bebouwde leefomgeving; creëren van een veilige en schone leefomgeving op het gebied van milieu, energie, klimaat en emissies; versterking van het vestigingsklimaat voor bedrijven én natuur in de bebouwde leefomgeving. Door regionale afstemming in beleid kan worden voorkomen dat onderlinge concurrentie tussen gemeenten afbreuk doet aan een evenwichtige toekomstbestendige ontwikkeling van functies aan locaties op lokale en (boven)regionale schaal. Zo draagt de provincie bij aan een toekomstbestendige inrichting van de bebouwde leefomgeving in Zuid-Holland.

Toelichting:

Zuid-Holland is de dichtst verstedelijkte provincie van Nederland. In de komende jaren moet er bovendien fors worden bijgebouwd om in de behoefte aan wonen en werken te kunnen voorzien. Vanuit onze provinciale taak voor duurzame ruimtelijke ontwikkeling werkt de provincie aan voldoende woningen en versterken van de regionale economie. Onder meer de leefbaarheid van het (nieuwe) stedelijk gebied en vestigingsklimaat voor bedrijven kunnen onder druk komen te staan als gevolg van klimaatverandering en intensiever ruimtegebruik vaak in combinaties van verschillende functies. En daarmee kan het leef- en vestigingsklimaat van Zuid-Holland negatief worden beïnvloed.

Ruimtelijke plannen ontwikkelen we voor de vraag van nu, maar ook die van later. Daarom is het verstandig om nu woon- en werkplekken te bouwen die berekend zijn op eisen van vandaag maar ook zijn toegerust op die van de afzienbare toekomst. Tegelijkertijd is het gezien de grootte en urgentie van de verstedelijkingsopgave ook noodzakelijk om snel te bouwen waarbij we oog houden voor de betaalbaarheid bij realisatie én beheer.

Om onwenselijke schade, hinder en extra investeringen als gevolg van klimaatverandering in de toekomst te voorkomen is daarom met het Convenant Klimaatadaptief bouwen afgesproken dat klimaatbestendig bouwen in de provincie Zuid-Holland de norm is. Het convenant stimuleert partijen om klimaatadaptief te bouwen en biedt daarvoor allerlei ondersteuning aan, waaronder de Leidraad Klimaatbestendig Bouwen (versie 2.0, Maart 2022) met een programma van eisen in de vorm van een 'Prestatietabel'. De leidraad ondersteunt bij het concretiseren van de klimaatambities en het beoordelen van de gebiedsontwikkeling op de thema's.

De directe aanwezigheid en toegankelijkheid van voldoende groen en water in bebouwd gebied is een duurzame oplossing voor het tegengaan van wateroverlast en hittestress en levert een bijdrage aan een gezonde leefomgeving. In de gebouwde leefomgeving zet de provincie gezamenlijk met de steden in op het realiseren van groenblauwe locaties, waarbij voldoende aandacht is voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en sport en recreatie.

De provincie stimuleert biodiversiteit in de nabijheid van ruimtelijke ontwikkelingen. Binnen de wettelijke kaders treedt de provincie waar mogelijk ook regulerend op, bijvoorbeeld door het meenemen van maatregelen ter versterking van biodiversiteit bij nieuwbouw verplicht te stellen. Ook de landelijke Agenda Natuurinclusief biedt hiervoor een kader waarin de provincie haar rol neemt.

De provincie Zuid-Holland wil circulaire bouwinnovaties stimuleren en opschalen voor een klimaatneutrale en versnelde realisatie van de verstedelijkingsopgave. Ook in de bouw beperken we de CO₂-uitstoot bij traditionele materialen zoals beton en staal en meer gebruik van materialen met een lage CO₂-uitstoot. Circulair bouwen richt zich op circulariteit van materialen én het bouwproces. Hierbij zijn de bouwproducten van nu de grondstoffen van later. Het sluiten van de afvalkringloop (dus geen nieuw afval creëren) staat hierbij centraal. Bij biobased bouwen zijn materialen gemaakt van hernieuwbare grondstoffen. In het bouwproces wordt rekening gehouden met modulair & losmaakbaar bouwen om het hergebruik in de toekomst te vergemakkelijken.

De Provincie Zuid-Holland wil emissieloze oplossingen voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase van het stedelijk gebied bevorderen om daarmee te komen tot een duurzaam toekomstbestendige inrichting van de bebouwde leefomgeving. Het gaat daarbij primair om het beperken van de uitstoot van CO₂ en NO_x, en daarnaast om de uitstoot van andere, voor de gezondheid schadelijke stoffen zoals fijnstof.

Het gebruik van meer regenwater voor huishoudelijke doeleinden, zoals de was en het doorspoelen van toiletten kan tot significante drinkwaterbesparing leiden. Informatie hierover wordt onder andere gegeven door de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin).

De fysieke leefomgeving heeft een grote invloed op de gezondheid en veiligheid van de inwoners van Zuid-Holland. De provincie streeft daarom de bebouwing zo in te richten dat deze uitnodigt tot gezond gedrag, zoals sport en beweging. Waarbij een goede milieukwaliteit wordt bevorderd en de leefomgeving wordt beschermd tegen hinder en risico's.

Tot slot leidt energiepositief bouwen tot minder druk op het open landschap voor het realiseren van grootschalige vormen van hernieuwbare opwekking van elektriciteit.

Slim en effectief koppelen van eisen helpt om de juiste beslissingen te nemen voor een prettige, gezonde en veilige leefomgeving op alle ontwikkellocaties in Zuid-Holland. Naast inzet van het ruimtelijk instrumentarium zet de provincie ook in op kennisontwikkeling, kennisuitwisseling, coalitievorming en het beschikbaar stellen van subsidies. Zo werken we aan ontwikkeling van de bebouwde leefomgeving waar we de komende decennia nog steeds trots op zijn.

A7 Amendement A738 (zonneladder zonder landbouwgrond)

Aanleiding: amendement A 738 (zonneladder zonder landbouwgrond) In het kader van de besluitvorming over de Herziening Omgevingsbeleid Module Energietransitie is in de vergadering van Provinciale Staten van 14 december 2022 een amendement aangenomen om een aanpassing in de Omgevingsvisie te doen, voor het onderwerp zonne-energie bij windparken.

Met de aangepaste tekst op basis van het amendement 738 wordt meervoudig ruimtegebruik mogelijk gemaakt door zonnepanelen boven de minimale verharding behorend bij een windturbine mogelijk te maken.

Met dit amendement wordt beoogd recht te doen aan het besef dat landbouwgrond en natuur in Zuid-Holland schaars zijn en we hier zeer zorgvuldig mee moeten omgaan. Daarom is in de aangepaste tekst de plaatsing van zonnepanelen in combinatie met een windturbinepark beperkt tot de minimale verharding van windturbines.

Omdat per saldo sprake is van een beperking van de ruimte voor zonnepanelen is ervoor gekozen het amendement niet gelijk te verwerken maar eerst ter inzage te leggen, zodat een ieder hierop kan reageren. De terinzagelegging is gecombineerd met de onderhavige module, om meerdere procedures naast elkaar te vermijden.

Beleidsaanpassing

In de Omgevingsvisie Zuid-Holland wordt in de beleidskeuze 'Zonne-energie', de tekst onder het kopje 'Overige locaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied', onder het derde aandachtspunt, vervangen door de tekst van het amendement.

Huidige tekst:

Locaties in combinatie met een windturbinepark. Een zonneveld in combinatie met een windturbinepark kan technisch en economisch gunstig zijn vanuit energieopwekking, -opslag en -distributie, en het aanvullende productieprofiel. Windparken en zonnevelden hebben verschillende ruimtelijke effecten en grondgebruik. De windturbines staan vaak met minimale verharding in open landschappen, indien hier een zonneveld wordt toegevoegd kan door de toevoeging van deze meer stedelijke voorziening het landschappelijk beeld en grondgebruik aanzienlijk veranderen. De plaatsing en omvang van het zonneveld in relatie tot die van het (agrarisch)landschap is bepalend voor de aanvaardbaarheid van het zonneveld. Uitgangspunt is het zorgvuldig omgaan met de bestaande functies en kwaliteiten van het gebied. Een zonneveld in combinatie met een windpark betreft daarom altijd maatwerk.

Nieuwe tekst (amendement):

Locaties in combinatie met een windturbinepark. Windparken en zonnevelden hebben verschillende ruimtelijke effecten en grondgebruik. De windturbines staan vaak met minimale verharding in open landschappen. Op deze minimale verharding kan een dak met zonnepanelen worden toegevoegd. De minimale verharding mag niet vergroot worden ten behoeve van een grotere oppervlakte voor zonne-energie. De plaatsing en omvang van het zonneveld in relatie tot die van het (agrarisch) landschap is bepalend voor de aanvaardbaarheid van het zonneveld. Uitgangspunt is het zorgvuldig omgaan met de bestaande functies en kwaliteiten van het gebied. Een zonneveld in combinatie met een windpark betreft daarom altijd maatwerk.

B Wijziging Omgevingsverordening

B1 Wonen

Aanleiding en beschrijving aanpassing verordening

De grote woningbouwopgave, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin, vraagt om aanpassingen van het provinciaal beleid over wonen. Uit de verschillende beleidsprogramma's van het ministerie van BZK blijkt dat voor provincies binnen de volkshuisvesting een sterkere regierol is voorzien. In onderdeel A1 (Omgevingsvisie) is uitgebreid stilgestaan bij de woningbouwopgave en de doelstellingen die daaruit volgen. Om deze doelstellingen te bereiken, zet de provincie naast het instrument Omgevingsvisie (onderdeel A1) ook het instrument Omgevingsverordening in. In de Omgevingsverordening worden de doelstellingen gekoppeld aan regels voor omgevingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen voor wonen mogelijk maken met als doel de doorwerking richting de gemeenten te verankeren.

De woningbouwopgave is groot en de daaruit volgende doelstellingen op het gebied van sociale huur, betaalbaarheid en het vergroten van de voorraad van woningcorporaties overstijgen de gemeentelijke grenzen. De woningmarkt is regionaal. Afgelopen jaren is door de provincie al steeds meer ingezet op regionale afspraken om te komen tot de juiste woning op de juiste plek. De provincie ziet dit als onderdeel van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De actuele Woningbehoefteverkenning is voor de provincie uitgangspunt voor gesprek over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De provincie wil samen met gemeenten en andere partijen op regionaal niveau voorzien in voldoende passende woningen voor verschillende doelgroepen.

Op dit moment kunnen gemeenten samenwerken aan een regionale woonvisie met het bijbehorende regionale woningbouwprogramma, om daarmee de Ladder voor Duurzame Verstedelijking gedeeltelijk te doorlopen. In praktijk worden de samenwerkende gemeenten jaarlijks gevraagd hun regionale woningbouwprogramma aan te passen aan de actuele regionale behoefte en hun planvoornemens daarop aan te passen.

Indien de provincie het regionale woningbouwprogramma vaststelt, hebben die gemeenten een procesvoordeel bij het doorlopen van de Ladder bij een omgevingsplan voor een nieuw stedelijke ontwikkeling voor wonen. Naast de regionale woonvisie en het regionale woningbouwprogramma worden in sommige regio's voor specifieke doelgroepen extra bestuurlijke afspraken gemaakt. Deze bestuurlijke afspraken ziet de provincie als toevoeging aan de regionale woonvisie. Het Rijk heeft daarnaast verzocht om regionale realisatieagenda's te maken. Deze agenda's zijn specifiek gericht op de uitvoering van al deze afspraken.

De provincie beoordeelt of het regionale woningbouwprogramma voldoet aan de regionale behoefte in kwantitatieve zin en in kwalitatieve zin of het voldoet aan de in de omgevingsvisie genoemde doelstellingen:

- minimaal 2/3 betaalbare woningbouw (huur en koop) vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma (nieuwbouw);
- waarvan de helft in portefeuille van woningcorporaties, dus minimaal 1/3 in portefeuille van woningcorporaties vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma (nieuwbouw);
- streven naar minimaal 30% sociale huur in de totale woningvoorraad per gemeente

De provincie beoordeelt het halen van de bovengenoemde doelstellingen in het regionale woningbouwprogramma vanuit het uitgangspunt: we streven naar het maximaal haalbare, niet het onmogelijke. In de Omgevingsvisie staat aangegeven hoe GS hierin handelen. Mocht de situatie zich voordoen dat er tussen provincie en regio geen regionale afspraken over de behalen doelstellingen mogelijk zijn dan zijn genoemde percentages (2/3 betaalbare woningbouw en 30% sociale huur) per omgevingsplan van toepassing.

In de Omgevingsvisie is de doelstelling minimaal 2/3 betaalbare woningbouw uitgesplitst in minimaal 1/3 in portefeuille bij corporaties (sociale huur en middenhuur) en minimaal 1/3 middenhuur en betaalbare koop. Omdat in een omgevingsplan niet staat aangegeven welke partij (woningcorporaties of marktpartijen) de woningen gaat bouwen / in portefeuille neemt kan de provincie in het kader van de omgevingsverordening alleen maar toetsen op de doelstelling minimaal 2/3 betaalbare woningbouw en minimaal 30% sociale huur.

In de omgevingsverordening worden door middel van instructieregels de doelstellingen gekoppeld aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling dat een omgevingsplan mogelijk maakt. De huidige manier van werken met de systematiek van regionale afstemming (regionale woningbouwprogrammering) blijft in stand.

In het geval dat er geen regionaal woningbouwprogramma is, ontstaat de situatie dat (aanvullende) regionale afspraken mogelijk zijn. Dit is in de visie beschreven.

Conclusie:

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma.

De wijziging van de geldende Omgevingsverordening Zuid-Holland is hieronder opgenomen. De wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, die van kracht wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is opgenomen in de bijlagen 4 en 5.

De Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt als volgt aangepast.

In artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen komt het tweede lid (over voldoende sociale huurwoningen) te vervallen, onder vernummering van het derde en het vierde lid, tot tweede en derde lid.

Het artikel komt dan als volgt te luiden:

6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.
2. Gedeputeerde Staten kunnen bij de vaststelling van een regionaal woningbouwprogramma, aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of

gedeeltelijk is doorlopen, mits het regionaal woningbouwprogramma past in de regionale woonvisie en de regionale woonvisie een uitwerking bevat van de in de provinciale omgevingsvisie genoemde doelstellingen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale woonvisie en het regionale woningbouwprogramma bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Ingevoegd worden twee artikelen, luidende:

6.10h Sociale huurwoningen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 30% sociale huurwoningen of wat hierover is vastgelegd in de geldende door gedeputeerde staten vastgestelde regionale woonvisie of regionale woningbouwprogramma als bedoeld in artikel 6.10.
2. Een toelichting van een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid gaat in op:
 - a. welke wijze het bestemmingsplan voorziet in voldoende sociale huurwoningen en hoe de stedelijke ontwikkeling bijdraagt aan het streven naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad per gemeente;
 - b. het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad van de gemeente en het effect van de stedelijke ontwikkeling op dit aandeel;
 - c. het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad in bezit bij corporaties en het effect van de stedelijke ontwikkeling op dit aandeel.
3. Als over het aandeel sociale huurwoningen regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd, dan kan de toelichting bedoeld in het tweede lid, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

6.10i Betaalbare woningbouw

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende betaalbare woningbouw. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 2/3 betaalbaar of wat hierover is vastgelegd in de geldende door gedeputeerde staten vastgestelde regionale woonvisie of regionale woningbouwprogramma als bedoeld in artikel 6.10.
2. De toelichting van het bestemmingsplan bedoeld in het eerste lid, gaat in op welke wijze de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in voldoende betaalbare woningbouw en hoe de stedelijke ontwikkeling bijdraagt aan 2/3 betaalbare woningbouw.
3. Als over het aandeel betaalbare woningbouw regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd, dan kan de toelichting bedoeld in het tweede lid, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

In bijlage I Begrippen worden in de alfabetische volgorde de volgende begrippen ingevoegd:

betaalbare woningbouw: huurwoningen met een huur tot aan 1000 euro per maand (prijspeil 2022) en koopwoningen tot een maximumgrens van 355.000 euro;

sociale huurwoningen: woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en in het bezit van woningcorporaties;

woningvoorraad: het totaal aan woningen in een gemeenten dat is gerealiseerd of waarvoor vergunning is verleend;

De toelichting van de Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt als volgt aangepast

In de toelichting over Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen, komen de tekstblokken met het kopje “Sociale huurwoningen” te vervallen.

Ingevoegd wordt een toelichting op artikel 6.10h, luidende:

Artikel 6.10h Voldoende sociale huurwoningen

In het eerste lid zijn de instructieregels voor de gemeente opgenomen. Hierbij is opgenomen dat het bestemmingsplan voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Aan deze open norm wordt in ieder geval voldaan door per bestemmingsplan te voldoen aan 30% sociale huurwoningen of een daarvan afwijkend percentage als dit volgt uit de afgestemde geldende regionale behoefte zoals vastgelegd in de geldende door gedeputeerde staten op dit punt vastgestelde regionale woonvisie of regionale woningbouwprogramma. Het tweede lid stelt eisen aan de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting moet worden opgenomen hoe het plan voorziet in voldoende sociale huurwoningen en hoe dit bijdraagt aan de provinciale doelstelling van het streven naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad per gemeente. Daarnaast dient de toelichting van het bestemmingsplan inzicht te geven in het aandeel sociale huurwoningen tot de bestaande woningvoorraad en het aandeel in eigendom bij woningcorporaties en wat het effect is van de stedelijke ontwikkeling op deze verhouding. De huidige systematiek van regionale afstemming en de mogelijkheid tot het verwijzen naar deze afspraken om te voldoen aan de instructieregel is opgenomen in het derde lid. Met de verwijzing naar de bestuurlijke afspraken wordt hier verwezen naar de op dit punt vastgestelde regionale woonvisie en het regionale woningbouwprogramma en overige bestuurlijke afspraken zoals deze bijvoorbeeld in sommige regio's voor specifieke doelgroepen worden gesloten. Het Rijk heeft daarnaast verzocht om regionale realisatieagenda's te maken. Deze agenda's zijn specifiek gericht op de uitvoering van al deze afspraken. Dergelijke bestuurlijke afspraken ziet de provincie als addendum aan de regionale woonvisie.

Ingevoegd wordt een toelichting op artikel 6.10i, luidende:

Artikel 6.10i Voldoende betaalbare woningen

In het eerste lid zijn de instructieregels voor de gemeente opgenomen. Hierbij is opgenomen dat het bestemmingsplan voorziet in voldoende betaalbare woningbouw. Aan deze open norm wordt in ieder geval voldaan door per bestemmingsplan te voldoen aan 2/3 betaalbare woningbouw of een daarvan afwijkend percentage als dit volgt uit de afgestemde geldende regionale behoefte zoals vastgelegd in de geldende door gedeputeerde staten op dit punt vastgestelde regionale woonvisie of regionale woningbouwprogramma. Het tweede lid stelt eisen aan de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting moet worden opgenomen hoe het plan voorziet in voldoende betaalde woningbouw en hoe dit bijdraagt aan de provinciale doelstelling van 2/3 betaalbare woningbouw in het regionale woningbouwprogramma. De huidige systematiek van regionale afstemming en de mogelijkheid tot het verwijzen naar deze afspraken om te voldoen aan de

instructieregel is opgenomen in het derde lid. Met de verwijzing naar de bestuurlijke afspraken wordt hier verwezen naar de vastgestelde regionale woonvisie en het regionale woningbouwprogramma en overige bestuurlijke afspraken zoals deze bijvoorbeeld in sommige regio's voor specifieke doelgroepen worden gesloten. Het Rijk heeft daarnaast verzocht om regionale realisatieagenda's te maken. Deze agenda's zijn specifiek gericht op de uitvoering van al deze afspraken. Dergelijke bestuurlijke afspraken ziet de provincie als toevoeging aan de regionale woonvisie.

B2 Bedrijventerreinen

Aanleiding

Zie onder A2.

Conclusie

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma.

De wijziging van de geldende Omgevingsverordening Zuid-Holland is hieronder opgenomen. De wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, die van kracht wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is opgenomen in de bijlagen 4 en 5.

De Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt als volgt gewijzigd.

Artikel 6.12 wordt als volgt gewijzigd:

Onder vernummering van het tweede tot en met zevende lid tot derde tot en met achtste lid, wordt een lid ingevoegd, luidende:

2. Voor zover het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein waar ruimte kan worden geboden aan bedrijven uit milieucategorie 3 en hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel overeenkomstige milieuzones, worden bedrijven in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel overeenkomstige milieuzones uitgesloten. Afwijking hiervan is mogelijk als dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening.

In het vijfde lid (nieuw), wordt de term "tweede lid" vervangen door: "derde lid".

In het vijfde lid (nieuw), komt onderdeel a als volgt te luiden:

a. een bedrijventerrein met milieucategorie 3, dan wel overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur, en een oppervlakte van meer dan 1 hectare;

In het zevende lid (nieuw) wordt de term "vierde lid" vervangen door "vijfde lid".

Toegevoegd worden een lid, luidende:

9. In afwijking van het vierde tot en met het achtste lid zijn woningen of huisvesting, dan wel transformatie naar woningbouw of huisvesting, uitgesloten op bedrijventerreinen met de

aanduiding 'niet te transformeren bedrijventerrein', waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 20 in bijlage II.

De toelichting van de verordening wordt als volgt aangepast:

Onderaan het tekstblok met als titel "Hoogst mogelijke milieucategorie" wordt de volgende tekst geplaatst:

Bij nieuw te ontwikkelen hoge milieucategorie bedrijventerreinen wordt naast een maximale ook een minimale milieucategorie toegepast. Met het toepassen van een minimale milieucategorie wordt zorgvuldig ruimtegebruik immers gestimuleerd. De minimale milieucategorie betreft minimaal milieucategorie 3. Dit betekent dat bedrijven met milieucategorie 1 of 2 op deze terreinen zich niet kunnen vestigen. Gemotiveerde afwijking hierop is mogelijk als dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Daarbij kan met name gedacht worden aan de volgende situaties.

- de toepassing van de beste beschikbare technieken;
- noodzakelijke zonerings van het bedrijventerrein; of
- het toelaten van ketenbedrijven.

Op deze manier wordt namelijk gegarandeerd dat toepassing van een minimale milieucategorie niet leidt tot negatieve impact op de economische keten (ketenbedrijven), provinciale doelstellingen (verduurzaming) en onlogische zonerings op een terrein. Bij ketenbedrijven dient de functionele binding tussen moederbedrijf en leverancier of afnemer gemotiveerd te worden.

De term 'beste beschikbare technieken' heeft betrekking op het milieuspoor (toetsing milieuvergunning). Het gaat dus om het toelaten van bedrijven die na toepassing van de beste beschikbare technieken in een lagere categorie terecht komen;

Gemeenten kunnen dit juridisch vormgeven in de planregels door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid.

Onderaan het tekstblok met als titel "Functiemenging en transformatie" wordt de volgende tekst geplaatst:

Woningbouw, in het kader van functiemenging of transformatie, is niet mogelijk op bedrijventerreinen die zijn aangewezen als een 'niet te transformeren bedrijventerrein'. Ook andere vormen van huisvesting, bijvoorbeeld van arbeidsmigranten en statushouders, zowel permanent als tijdelijk, zijn op deze bedrijventerreinen niet mogelijk. Een woon- of huisvestingsfunctie zou de activiteiten van bedrijven namelijk kunnen belemmeren. Dit geldt voor een onbepaalde periode. Deze bedrijventerreinen zijn op provinciale schaal van grote (economische) waarde waardoor functiemenging en transformatie van de aangewezen terreinen niet wenselijk is. Indien dringende redenen van openbaar belang transformatie van bedrijventerrein noodzakelijk maken, kan de aanduiding 'niet te transformeren bedrijventerrein' weer geschrapt worden. Hierbij wordt een overgangstermijn van tien jaar voor bestaande bedrijven gehanteerd.

Het staat gemeenten en regio's uiteraard vrij om aanvullende regionale en/of lokale afspraken over het beschermen en behouden van bedrijventerreinen te maken.

Voor de andere bedrijventerreinen geldt ook een beschermingsregime. Functiemenging en transformatie zijn weliswaar onder voorwaarden mogelijk, maar daarbij is veelal wel compensatie nodig. Het provinciale beleid is immers gericht op het bieden van ruimte om te kunnen voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerrein.

B3 Detailhandel

Aanleiding aanpassing beleid

Zie onder A3.

Dit leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma.

De wijziging van de geldende Omgevingsverordening Zuid-Holland is hieronder opgenomen. De wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, die van kracht wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is opgenomen in de bijlagen 4 en 5.

De Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 6.13 wordt als volgt gewijzigd:

Het tweede lid, onderdeel a, komt te luiden:

de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Omgevingsprogramma Zuid-Holland en de Omgevingsvisie Zuid-Holland beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde **te consolideren centra, te herpositioneren centra**, te optimaliseren centra en de overige centra;

Het vijfde lid, onderdeel a, komt te luiden:

ten hoogste 20% van het netto-verkoopvloeroppervlakte **met een maximum van 500 m2** wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt; en

De toelichting van de Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt als volgt aangepast.

In de toelichting op artikel 6.13, onder het kopje "Nadere uitwerking detailhandel binnen de centra", komt de eerste alinea van het tekstblok als volgt te luiden:

De detailhandelsstructuur voor reguliere detailhandel is uitgewerkt in het Omgevingsprogramma. Daarin is onderscheid gemaakt in **'te consolideren centra', 'te herpositioneren centra', 'te optimaliseren centra'** en 'overige centra'. Door de opkomst van internetwinkels en demografische ontwikkelingen is er minder behoefte aan fysieke winkels. Voor alle winkelgebieden is kwalitatieve verbetering de leidende opgave. Niet alle centra komen in aanmerking voor kwantitatieve versterking.

Na de tekst met het kopje 'Toelaatbaarheid grootschalige ontwikkelingen' wordt het volgende tekstblok ingevoegd.

Regionale afstemming

Vanwege de mogelijke bovenlokale ruimtelijke effecten van grootschalige detailhandelsonwikkelingen, vindt de provincie het van belang dat nieuwe grootschalige ontwikkelingen in regionaal verband worden afgestemd. **Hierbij dienen gemeenten het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied in kaart te brengen. Binnen dit verzorgingsgebied dient dan inzichtelijk gemaakt te worden in welke gemeenten ruimtelijke effecten op zouden kunnen treden als gevolg van de nieuwe ontwikkeling en met welke gemeenten hier dan afstemming over plaats zou moeten vinden. De Adviescommissie Detailhandel kan hierbij een advies uitbrengen over de door gemeenten in kaart gebrachte ruimtelijk relevante verzorgingsgebieden. De provincie**

beoordeelt vervolgens de toelichting op het bestemmingsplan waarin de uitkomsten van deze regionale afstemming zijn opgenomen.

B4 Grote ruimtevragers

Aanleiding

Zie onder A4

Conclusie:

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

De wijziging van de geldende Omgevingsverordening Zuid-Holland is hieronder opgenomen. De wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, die van kracht wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is opgenomen in de bijlagen 4 en 5.

De Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt als volgt gewijzigd:

In bijlage I Begrippen, komt het begrip “grote ruimtevragers” als volgt te luiden:

Bedrijfsfuncties, waaronder datacenters, die zijn gehuisvest in een samenhangend gebouwencomplex op een bedrijfskavel van 3 hectare of meer, uitgezonderd nutsvoorzieningen;

In de Toelichting van de Omgevingsverordening, komt de toelichting over artikel 6.12a Grote ruimtevragers als volgt te luiden:

De provincie wil gericht sturen op de vraag of, waar en hoe nieuwe grootschalige bedrijven in Zuid-Holland ruimtelijk gefaciliteerd kunnen worden. Het gaat daarbij vooral om de ruimtevrage van grote specifieke functies in de logistiek (xxl-logistiek) en de digitale economie (bijvoorbeeld hyperscale en co-locatie-datacenters), maar ook om andere bedrijfsfuncties die gehuisvest worden in een groot gebouwencomplex. **Nutsvoorzieningen vallen hier niet onder.**

De ruimtevrage van deze grootschalige ontwikkelingen moet worden afgewogen tegen het belang van ruimtelijke kwaliteit en het belang van het toevoegen van maatschappelijk-economische waarde. De provincie wil de zogenoemde ‘verdozing’ van het landschap tegengaan, zeker waar het gaat om functies die relatief te weinig maatschappelijk-economische waarde toevoegen.

De provincie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe grote ruimtevragers alleen ruimtelijk gefaciliteerd kunnen worden wanneer onderbouwd is dat de functies en activiteiten maatschappelijke en economische waarde toevoegen en tegelijkertijd rekening houden met de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. Je kan daarbij denken aan duurzaamheid, gezondheid, brede welvaart, innovatiekracht, vergroening, digitalisering van de economie, versterken van de toegevoegde waarde van een cluster, (multi)modale bereikbaarheid, versterken van een economisch ecosysteem, bijdrage aan werkgelegenheid en biodiversiteit. Nieuwe locaties worden daarnaast afgewogen ten opzichte van de bereikbaarheid en de capaciteit van het energienetwerk.

De provincie kiest daarom voor een selectief beleid en, waar mogelijk, het samenbrengen (clusteren) en ruimtelijk combineren van grootschalige functies aan de hand van ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit, energietransitie en klimaatadaptatie. Op de kaart is aangegeven op welke

locaties vestiging van grote ruimtevragers mogelijk is. Daarbuiten is vestiging uitgesloten. Het gaat daarbij om bedrijven die zijn gehuisvest in een samenhangend gebouwencomplex op een bedrijfskavel van 3 hectare of meer.

De in deze verordening aangewezen clusters voor grote ruimtevragers zijn enkele nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen en daarnaast het gehele havenindustriële complex.

Vestiging van een grote ruimtevrager op een in deze verordening aangewezen cluster voor grote ruimtevragers, is niet vanzelfsprekend. Ook bij vestiging op een cluster is een integrale belangenafweging nodig. Daarom is bepaald dat rekening wordt gehouden met ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheidseffecten, duurzaamheid en de economische en maatschappelijke toegevoegde waarde van de ontwikkeling. Ook is inzicht nodig in de arbeidsvraag en de huisvesting van werknemers. In de Omgevingsvisie Zuid-Holland is uitvoerig ingegaan op aspecten die relevant zijn bij deze integrale afweging. Gelet op deze aspecten stelt de provincie zich op het standpunt dat de vestiging van grote datacenters op de aangewezen clusters niet passend is.

De regeling richt zich op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. Het gaat dan in ieder geval om de locaties die op de zogenoemde 3 hectare kaart (grote buitenstedelijke bouwlocaties) zijn aangeduid als 'bedrijventerrein zachte plancapaciteit'. De ontwikkeling van die bedrijventerreinen is nog niet opgenomen in een bestemmingsplan.

Het gaat ook om locaties voor bedrijventerreinen die al wel in een bestemmingsplan zijn opgenomen, maar waar via een herziening van het bestemmingsplan alsnog de vestiging van grote ruimtevragers mogelijk wordt gemaakt.

B5 Werelderfgoed

Aanleiding

Zie onder A5.

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

De wijziging van de geldende Omgevingsverordening Zuid-Holland is hieronder opgenomen. De wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, die van kracht wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is opgenomen in de bijlagen 4 en 5.

De Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt als volgt gewijzigd.

In bijlage 1 Begrippen worden twee begrippen toegevoegd:

Hollandse Waterlinies: de locatie bekend als de vroegere verdedigingslinies van Holland en bestaat onder andere uit de Nieuwe Hollandse Waterlinie, die van Muiden naar Woudrichem loopt en eindigt bij Werkendam en die is gelegen op het grondgebied van de provincies Noord-Holland, Utrecht, Gelderland, Zuid-Holland en Noord-Brabant;

Neder-Germaanse Limes: de locatie bekend als een serie van archeologische monumenten van de vroegere Romeinse rijksgrens, die van Katwijk aan Zee naar Remagen over de grens met

Duitsland loopt over het grondgebied van de provincies Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland en de deelstaten Noordrijn-Westfalen en Rijnland-Palts;

Ingevoegd worden twee artikelen, luidende:

Artikel 6.26a Kernkwaliteiten werelderfgoederen

1.

Voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op de werelderfgoederen Hollandse Waterlinies of Neder-Germaanse Limes, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 8 in bijlage II, laat het bestemmingsplan geen activiteiten toe die de kernkwaliteiten van deze werelderfgoederen, zoals beschreven in bijlage XII, in aanvulling op artikel 2.13.4 en bijlage 8 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, aantasten.

2.

De toelichting van een bestemmingsplan voor een locatie binnen Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes kernzone 1, Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes kernzone 2, Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes bufferzone en Werelderfgoed Hollandse waterlinies, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 8 in bijlage II, bevat:

- a. een beschrijving van de wijze waarop de kernkwaliteiten van het werelderfgoed worden behouden of versterkt; en
- b. een beschrijving van de wijze waarop de cultuurhistorische waarde wordt behouden of versterkt.

Artikel 6.26b Archeologische waarden Neder-Germaanse Limes

1.

Een bestemmingsplan voor Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes kernzone 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 8 in bijlage II, bevat regels die de bekende archeologische waarden beschermen.

2.

Een bestemmingsplan voor Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes bufferzone, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 8 in bijlage II, bevat regels die de verwachte archeologische waarden beschermen.

3.

Een bestemmingsplan voor Neder-Germaanse Limes verwachtingszone, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 8 in bijlage II, bevat regels die de verwachte archeologische waarden beschermen.

4.

De regels, bedoeld in het eerste lid, voorzien in ieder geval in een verbod op activiteiten waarbij de grond dieper dan 30 cm onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij:

- a. door archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast, of
- b. het activiteiten betreft die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten.

5.

De regels, bedoeld in het tweede en derde lid, voorzien in ieder geval in een verbod op activiteiten

waarbij een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij:

a. door archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast, of

b. het activiteiten betreft die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten.

6.

In afwijking van het vierde en vijfde lid kan het bevoegd gezag bij uitzondering het behoud van de archeologische waarden 'ex situ' toelaten, als behoud 'in situ' niet mogelijk blijkt en andere zwaarwegende belangen volgens het bevoegd gezag prevaleren.

Artikel 6.27 komt te luiden:

Artikel 6.27 Archeologische waarden

1.

Een bestemmingsplan voor een gebied met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 8 in bijlage II, bevat regels die de bekende archeologische waarden beschermen.

2.

De regels, bedoeld in het eerste lid, voorzien in ieder geval in een verbod op activiteiten waarbij een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij:

a. door archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast, of

b. het activiteiten betreft die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten.

3.

In afwijking van het tweede lid kan het bevoegd gezag bij uitzondering het behoud van de archeologische waarden 'ex situ', toelaten als behoud 'in situ' niet mogelijk blijkt en andere zwaarwegende belangen, prevaleren.

Toegevoegd wordt een bijlage, luidende:

BIJLAGE XII KERKQUALITEITEN WERELDERFGOEDEREN

Als bedoeld in artikel 6.26a

Kernkwaliteiten Hollandse Waterlinies

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is onderdeel van het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies en strekt zich uit over de provincies Noord- en Zuid-Holland en Utrecht. Het is een oude verdedigingslinie, zodanig ontworpen en aangelegd dat water gebruikt kon worden als afweermiddel bij vijandelijke invallen. Vanaf 1815 werd deze verdedigingslinie ingericht met de stad Utrecht als centraal punt. De 85 kilometer lange Nieuwe Hollandse Waterlinie strekte zich uit van de voormalige Zuiderzee (IJsselmeer) bij Muiden, via de Vecht en de belangrijke garnizoenstad Utrecht, naar Vreeswijk en vandaar naar de Diefdijk, via Asperen naar Gorinchem en de Biesbosch. Deze verdedigingslinie functioneerde van 1815 tot 1963 en bestaat uit de volgende samenhangende onderdelen en kernkwaliteiten : inundatiegebieden en

verdedigingswerken (forten, batterijen, lunetten, kazematten en groepsschuilplaatsen) in samenhang met hun omgeving, voormalige schootsvelden en verboden kringen rondom de forten, diverse waterwerken (zoals sluizen en dijken, in het bijzonder de Diefdijk) en overige elementen als beschutte wegen, loopgraven en tankgrachten. Slechts een klein deel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ligt binnen Zuid-Holland, te weten : de historische vestingstructuur van de vesting Gorinchem, enkele liniedijken zoals de Dalemse dijk, de Merwededijk, de Waaldijk en de Zuidlingedijk met aan die liniedijken een aantal kleinere verdedigingswerken waaronder de Dalemse sluis. De overige delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie liggen buiten de provincie Zuid-Holland. De Zuid-Hollandse delen die behoren tot de Oude Hollandse Waterlinie hebben geen UNESCO Werelderfgoed status.

Richtsnoer voor nieuwe activiteiten:

- behouden en versterken van de kwaliteiten van de Hollandse Waterlinies met aandacht voor de samenhang van alle onderdelen van dit ensemble;
- bewaren van het open zicht van de polders grenzend aan de liniedijken;
- herkenbaar houden van het profiel van de liniedijken als historische dijk.

Kernkwaliteiten Neder-Germaanse Limes

Neder-Germaanse Limes is de locatie bekend als de vroegere Romeinse rijksgrens, die van Katwijk aan Zee naar Remagen in Duitsland loopt. In Nederland betreft dit het grondgebied van de provincies Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland, waarvan de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling is vastgelegd. In Duitsland loopt de vroegere Romeinse rijksgrens door de deelstaten Noordrijn-Westfalen en Rijnland-Palts.

Kernkwaliteiten van de Neder-Germaanse Limes zijn:

- a. de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven (militaire) grens van het voormalige Romeinse Rijk; en
- b. archeologische overblijfselen uit de periode 20 voor tot 450 na Christus langs, en samenhangend met, de toenmalige loop van de Rijn, bestaande uit:
 - 1°. militaire versterkingen (legioensvestigingen, forten, wachttorens, tijdelijke kampen), burgerlijke nederzettingen, tempel en grafvelden;
 - 2°. overige militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, bruggen, havens, oeverwerken, kanaal, aquaduct, pannbakkerij ;
 - 3°. verlandte delen van de rivier met scheepswrakken en afvallagen.

Richtsnoer voor nieuwe activiteiten:

- ontwikkelingen dragen bij aan de instandhouding van de uitzonderlijke universele kernkwaliteiten van het werelderfgoed. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als ze de 'kernkwaliteiten' behouden of versterken. Het behoud van deze kernkwaliteiten wordt mede gewaarborgd door de regels voor archeologische bescherming die aan de werelderfgoederen zijn gekoppeld.

De toelichting van de Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt als volgt aangepast.

In de artikelsgewijze toelichting worden ingevoegd toelichtingen op de artikelen 6.26a en artikel 6.26b, luidende:

Artikel 6.26a Kernkwaliteiten werelderfgoederen

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening zijn instructieregels opgenomen voor de omgevingsverordening over de bescherming van de UNESCO Werelderfgoederen Hollandse Waterlinies inclusief de Nieuwe Hollandse Waterlinie en Neder-Germaanse Limes. In deze omgevingsverordening zijn de kernkwaliteiten nader uitgewerkt. De kernkwaliteiten zijn vastgelegd in Bijlage XII van deze verordening.

In dit artikel is bepaald dat het bestemmingsplan geen activiteiten toelaat die de kernkwaliteiten van de Hollandse Waterlinies en de Neder-Germaanse Limes aantasten. Voor de Neder-Germaanse Limes zit dit belang vooral in de bescherming van de archeologische waarden. Het gaat daarbij om bescherming van zowel hoge als zeer hoge bekende archeologische waarden als van hoge en zeer hoge verwachte archeologische waarden. Een specifieke regeling hiervoor is opgenomen in artikel 6.26b.

Artikel 6.26b Archeologische waarden Neder-Germaanse Limes

De door UNESCO als Werelderfgoed aangewezen locaties bestaan uit een Kernzone 1 en 2 (bekende archeologische waarden) en een Bufferzone (verwachte archeologische waarden). Daarnaast onderscheidt de provincie voor de Neder-Germaanse Limes ook een Verwachtingszone (verwachte archeologische waarden).

Deze omgevingsverordening gaat in lijn met de wetgeving uit van behoud 'in situ' van archeologische waarden. In bijzondere gevallen kan het noodzakelijk blijken hiervan af te wijken bijvoorbeeld als behoud in situ niet mogelijk blijkt. Als andere belangen volgens het bevoegd gezag prevaleren, kan de gemeente daarom overgaan tot behoud 'ex situ'. Het gaat daarbij om zwaarwegende belangen zoals de aanleg van wegen, infrastructuur, warmtetransportleidingen en woningbouw.

De complete archeologische afwegingscyclus, bestaande uit de volgende stappen: is behoud 'in situ' mogelijk; zo niet, dan volgt er een verkenning tot planaanpassing inclusief de mogelijkheid tot archeologisch vriendelijk bouwen en de afweging of dit binnen het archeologisch proces kan leiden tot behoud 'ex situ' in de vorm van opgraven.

Neder-Germaanse Limes Kernzone 1 en 2

De Kernzone bevat uitzonderlijke universele waarde zoals omschreven in de kernkwaliteiten die beschermd en versterkt moeten worden en niet mogen worden aangetast.

Binnen Kernzone 1 liggen gebieden met archeologische waarden die zijn aangewezen als archeologisch Rijksmonument. Voor de bescherming van deze gebieden gelden Rijksregels. Daarom zijn in deze verordening geen aanvullende regels voor deze zone opgenomen.

Binnen Kernzone 2 liggen gebieden met archeologische waarden die niet zijn aangewezen als archeologisch Rijksmonument. Voor kernzone 2 zijn in deze verordening daarom beschermingsregels opgenomen.

De in 2023 op te richten Adviescommissie Archeologie Zuid-Holland kan advies uitbrengen over nieuwe activiteiten in de kernzone.

Als gevolg van de aanbeveling van UNESCO dient voorafgaand aan activiteiten op de locatie Valkenburg-De Woerd een Heritage Impact Assessment te worden opgesteld door de gemeente Katwijk waarbij genoemde provinciale adviescommissie wordt ingeschakeld.

Neder-Germaanse Limes Bufferzone

UNESCO schrijft voor dat er als extra bescherming rond een kernzone een 'bufferzone' wordt gedefinieerd. Een bufferzone kan bijvoorbeeld delen van een site omvatten waar wel archeologische structuren te verwachten zijn, maar deze nog onvoldoende zijn aangetoond. Verder kan een bufferzone delen van een archeologisch complex logisch met elkaar verbinden, ook als de archeologische resten in dat tussenliggende deel zijn verstoord. Voor een bufferzone gelden minder strenge eisen dan voor een kernzone, maar ze hebben toch een bijzondere status.

Voor de bufferzone geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij het uitvoeren van werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 30 centimeter onder het maaiveld. Afwijking hiervan is mogelijk als door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Voorts geldt het voorgaande niet voor activiteiten die naar hun aard de archeologische waarden niet kunnen aantasten zoals archeologisch onderzoek en het normaal gebruik, beheer en onderhoud.

Binnen de bufferzone van de Neder-Germaanse Limes is er de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om bij uitzondering het behoud van de archeologische waarden 'ex situ' toe te laten als behoud 'in situ' niet mogelijk blijkt en andere belangen zoals de aanleg van wegen, infrastructuur, warmtetransportleidingen en de realisering van de woningbouwopgave, zwaarder wegen.

De in 2023 op te richten Adviescommissie Archeologie Zuid-Holland kan advies uitbrengen over nieuwe activiteiten in de bufferzone.

Neder-Germaanse Limes Verwachtingszone

Voor de verwachtingszone geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij het uitvoeren van werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 30 centimeter onder het maaiveld. Afwijking hiervan is mogelijk als door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Voorts geldt het voorgaande niet voor activiteiten die naar hun aard de archeologische waarden niet kunnen aantasten zoals archeologisch onderzoek en het normaal gebruik, beheer en onderhoud.

Binnen de verwachtingszone is er de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om bij uitzondering het behoud van de archeologische waarden 'ex situ' toe te laten als behoud 'in situ' niet mogelijk blijkt en andere zwaarwegende belangen zoals de aanleg van wegen, infrastructuur, warmtetransportleidingen en de realisering van de woningbouwopgave, prevaleren.

Daarnaast beschermt de provincie via de Omgevingsverordening ook andere bekende archeologische waarden, buiten de Kernzones van de Neder-Germaanse Limes. Het gaat om gebieden met een (hoge of zeer hoge) bekende archeologische waarde. Deze gebieden kunnen dus liggen in de Bufferzone en de Verwachtingszone van de Neder-Germaanse Limes, of geheel buiten de Neder-Germaanse Limes. De bescherming van deze waarden is geregeld in artikel 6.27.

Bij ruimtelijke plannen en projecten waar meer dan 1 gemeente is betrokken, wordt afgestemd door de provincie met betreffende gemeenten.

De toelichting op artikel 6.27 komt te luiden:

Artikel 6.27 Archeologische waarden

Een groot deel van de cultuurhistorische waarden bevindt zich in de bodem en onttrekt zich aan het oog. Archeologische waarden kunnen zowel binnen als buiten bestaand stads- en dorpsgebied worden aangetroffen. De bekende en te verwachten archeologische vindplaatsen zijn benoemd in de Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland.

Voor de in de Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland opgenomen gebieden met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarden geldt dat bescherming van groot belang is. Deze gebieden, die minder dan 1% van het grondoppervlak van de provincie Zuid-Holland beslaan, zijn daarom beschermd via de Omgevingsverordening. Een deel van de gebieden is gelegen binnen de Neder-Germaanse Limes.

De bescherming van de archeologische waarden binnen de Neder-Germaanse Limes is geregeld in artikel 6.26b. De bepalingen over archeologie buiten de Neder-Germaanse Limes zijn opgenomen in artikel 6.27. Een toelichting op dit onderwerp is te vinden bij de artikelsgewijze toelichting van deze artikelen.

Bij ruimtelijke plannen en projecten waar meer dan 1 gemeente is betrokken, wordt afgestemd met de provincie voor onderlinge afstemming met de betrokken gemeenten.

Voor de in de Cultuurhistorische Atlas opgenomen terreinen met een archeologische verwachtingswaarde, legt de provincie de verantwoordelijkheid voor bescherming van deze waarden bij de gemeenten. De provincie verwacht van gemeenten dat ze zelf archeologiebeleid vaststellen, met een archeologische waardenkaart die is gestoeld op archeologisch onderzoek. Deze gebieden, die ongeveer 45% van de provincie Zuid-Holland beslaan, zijn daarom niet opgenomen in deze omgevingsverordening.

Indien de provincie zelf de verstoorder is (bijvoorbeeld bij de aanleg of reconstructie van provinciale wegen) of in het geval van verstoring bij gemeentegrens overschrijdende ontwikkelingen (bijvoorbeeld in geval van aanleg van leidingen voor aardgas of elektriciteit), is de provincie in plaats van de gemeente het bevoegd gezag.

Een bestemmingsplan voor locaties met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarden bevat functies die deze waarden beschermen. Dit houdt in ieder geval een verbod in op het uitvoeren van activiteiten totdat de archeologische onderzoekscyclus is afgerond. Afwijking hiervan is mogelijk als door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Voorts geldt het voorgaande niet voor activiteiten die de archeologische waarden niet aantasten. Dit geldt voor activiteiten die naar hun aard de archeologische waarden niet kunnen aantasten zoals archeologisch onderzoek en het normaal gebruik, beheer en onderhoud.

Deze omgevingsverordening gaat uit van behoud 'in situ' van de archeologische waarden. In bijzondere gevallen kan het noodzakelijk blijken hiervan af te wijken. In afwijking van het tweede lid

kan het bevoegd gezag bij uitzondering besluiten tot behoud van de archeologische waarden 'ex situ' als behoud 'in situ' niet mogelijk blijkt en andere belangen zoals de aanleg van wegen, infrastructuur, warmtetransportleidingen en de realisering van de woningbouwopgave zwaarder wegen.

B6 Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen

Aanleiding en beschrijving aanpassing beleid en regels.

Zie onder A6.

Conclusie:

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

De wijziging van de geldende Omgevingsverordening Zuid-Holland is hieronder opgenomen. De wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, die van kracht wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is opgenomen in de bijlagen 4 en 5.

De Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt als volgt gewijzigd.

In paragraaf 6.2.8a wordt een artikel ingevoegd, onder vernumming van de artikel 6.27a, 6.27b en 6.27c tot de artikelen 6.27b, 6.27c en 6.27d, luidende:

Artikel 6.27a (toekomstbestendig bouwen)

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe woning mogelijk maakt, betreft daarbij de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen die verder gaan dan de wettelijke eisen en bevat hierover een verantwoording in de toelichting.
2. Aan het eerste lid wordt in ieder geval voldaan als in onderlinge samenhang betrokken zijn:
 - a. de risico's van klimaatverandering als gevolg van het bouwen;
 - b. de energiehuishouding van het gebouw, met name het gebruik en de opwekking van energie;
 - c. de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten;
 - d. de mogelijkheden om de emissies van NO_x en CO₂ te beperken in de bouw- en gebruiksfase;
 - e. het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen;
 - f. het versterken van de biodiversiteit; en
 - g. het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving.
3. Het eerste lid laat onverlet de elders in deze verordening gestelde specifieke regels over toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen.

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

In de artikelsgewijze toelichting wordt een toelichting op artikel 6.27a Toekomstbestendig bouwen ingevoegd, onder vernoeming van de toelichtingen op artikel 6.27a, 6.27b en 6.27c tot de artikelen 6.27b, 6.27c en 6.27d, luidende:

Artikel 6.27a Toekomstbestendig bouwen

Algemeen

Als snelgroeiende, sterk verstedelijkte provincie staat Zuid-Holland voor een grote woningbouwopgave. We willen snel, veel en voor iedereen bouwen, maar het gaat niet om aantallen alleen. Het is nu meer dan ooit nodig om bij het bouwen ook na te denken over de consequenties voor de toekomstige generaties. De provincie heeft als ambitie om in één keer goed te bouwen zodat de woningen die we nu bouwen aangepast zijn op de eisen van de toekomst, met andere woorden toekomstbestendig.

Bij toekomstbestendig bouwen gaat het erom dat voor de inwoners op dit moment een gezonde en veilige woonomgeving wordt gecreëerd en dat deze woonomgeving ook duurzaam is, zodat wordt voorzien in de behoefte van toekomstige generaties. Om dit te bereiken is het in ieder geval nodig om klimaatadaptief, circulair/biobased, met gunstige invloed op het totale energiesysteem, emissieloos natuurinclusief en gezond & veilig te bouwen. Ook integraal in samenhang tussen deze afzonderlijke duurzaamheidsthema's.

De provincie wil toekomstbestendig bouwen langs verschillende sporen versnellen en opschalen. Dit doen we onder andere met kennisuitwisseling, subsidies en communicatie. Ook is toekomstig bestendig bouwen opgenomen in deze verordening.

In deze verordening zijn geen bouwregels opgenomen. Daarvoor gelden landelijke en gemeentelijke regels. Met de opgenomen regeling wil de provincie stimuleren dat in de planvormingsfase al nagedacht wordt op welke wijze de bouw van woningen toekomstbestendiger kan worden gemaakt, meer dan door alleen te voldoen aan de huidige (bouw)regels. De ontwikkelingen in de markt gaan immers door, vaak pas later gevolgd door aanscherping van de regels. Wat de provincie betreft wordt bij de bouw van woningen hier zoveel mogelijk op geanticipeerd. Als illustratie: een woning die nu conform de huidige regels bijna energieneutraal gebouwd wordt (BENG), moet achteraf niet alsnog aangepast hoeven worden. Doe het in een keer goed als dat redelijkerwijs mogelijk is, rekening houdend met dat we snel, veel en voor iedereen willen bouwen.

Zoals gesteld, staat de provincie voor een grote woningbouwopgave. Gerealiseerd wordt dat snelheid van woningbouw en betaalbaarheid soms op gespannen voet kunnen staan met toekomstbestendiger bouwen. Dat kan een argument zijn om de ambitie voor toekomstbestendig bouwen naar beneden bij te stellen. Daar mag echter niet te lichtvaardig op teruggevallen worden, gezien de kosten en moeite die later gemoeid kunnen zijn met het aanpassen aan woningen. Uiteraard moet sowieso nog steeds aan de minimale wettelijke eisen voldaan worden.

De provincie vindt het van belang dat alle aspecten van toekomstbestendig bouwen integraal, in onderlinge samenhang worden beschouwd, al was het maar omdat deze elkaar kunnen versterken. Om een voorbeeld te geven: een boom kan zowel zorgen voor koelte, bijdragen aan soortenrijkdom als zorgen voor waterberging.

De volgende aspecten spelen een rol bij toekomstbestendig bouwen.

Risico's van klimaatverandering

In het artikel over klimaatverandering wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte. Daarbij wordt tevens verzocht rekening te houden met de effecten

van voorgenoemde risico's in relatie tot het risico op bodemdaling. Conform de recente *Leidraad Klimaatadaptief Bouwen 2.0* en de aankomende *Landelijke Maatlat Groene Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving* zijn – naast de vier 'traditionele' klimaatthema's – ook toelichtingen omtrent het risico op bodemdaling en verlies aan biodiversiteit' opgenomen. Biodiversiteit is in de Omgevingsverordening separaat opgenomen.

De *Leidraad 2.0* (voortgekomen uit het Zuid-Hollandse *Convenant Klimaatadaptief Bouwen*, en de aankomende *Landelijke Maatlat* zijn namelijk bedoeld als richtlijnen voor alle overheden en marktpartijen die een rol spelen in klimaatadaptief ontwikkelen, ontwerpen, bouwen en beheren. Focus ligt op klimaatadaptieve maatregelen en voorziening bij nieuwbouw, met een doorkijk naar toepassingsmogelijkheden voor bestaande bouw. Dit om schade door hevige neerslag, bij langdurige droogte, tijdens perioden van hitte, in relatie tot bodemdaling en/of als gevolg van overstromingen te voorkomen of te beperken. Groene, natuur-inclusieve maatregelen hebben daarbij de voorkeur ('groen tenzij') om tevens de biodiversiteit te vergroten. Met het brede begrip 'klimaatadaptief' wordt – dus – ook invulling gegeven aan de begrippen 'bodemdalingsbestendig' en 'natuur-inclusief' (cq. biodiversiteit), dat separaat in de Omgevingsverordening is opgenomen.

Energiehuishouding

Het is wenselijk dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening houdt met effecten op de regionale energievoorziening – de opwek en de (potentiële) beschikbaarheid, de infrastructuur en bijbehorende buffering van de verschillende energiemodaliteiten. Het gaat hierbij niet alleen om de energiehuishouding van het initiatief, maar ook om de samenhang met de energiehuishouding van het totale energiesysteem.

Circulaire en/of biobased grondstoffen en producten

Circulair bouwen richt zich op circulariteit van materialen én het bouwproces. Hierbij zijn de bouwproducten van nu de grondstoffen van later. Het sluiten van de afvalkringloop (dus geen nieuw afval creëren) staat hierbij centraal. Hergebruik van beton is hier een voorbeeld van. Bij biobased bouwen zijn materialen gemaakt van hernieuwbare grondstoffen. Deze grondstoffen kunnen op korte termijn (minder dan tien jaar) terug groeien. Voorbeelden hiervan zijn hout en grassen. Fossiele grondstoffen, steen en zand zijn geen hernieuwbare grondstoffen. In het bouwproces wordt rekening gehouden met modulair & losmaakbaar bouwen om het hergebruik in de toekomst te vergemakkelijken. Het stimuleren van circulair bouwen kan gedaan worden door bouwprojecten te scoren op 'Het Nieuwe Normaal', dit model bevat een basisniveau en eisen om hoger te scoren op circulariteit.

Emissieloze oplossingen

Het gaat voor de bouw- en realisatiefase om het zoveel mogelijk toepassen van emissieloos bouw materieel, zoals bouwkranen en overige installatiematerieel. Voor de bouw- en realisatiefase is de in ontwikkeling zijnde [Routekaart Schoon en Emissieloos Bouwen 2030](#) de basis voor het treffen van adequate maatregelen.

Voor de gebruiksfase is het uitgangspunt van adequate maatregelen dat bij projecten waarbij sprake is van nieuwbouw en functiewijziging, de nieuwe bouwwerken niet worden aangesloten op een distributienet voor aardgas. Daarnaast kan aanvullend gedacht worden aan het toepassen van een lagere parkeernorm dan gebruikelijk voor de specifieke locatie, het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer, het stimuleren van het gebruik van elektrische voertuigen en het instellen van emissieloze zones voor voertuigen.

Drinkwaterbesparing

Er wordt ingezet op vermindering van het gebruik van drinkwater voor doeleinden waarvoor drinkwater niet strikt noodzakelijk is. Dat vraagt om maatregelen en instrumenten gericht op vermindering van het (drink)watergebruik en op gebruik van alternatieve waterbronnen, met name regenwater/huishoudwater. Het gebruiken van meer regenwater, en dus minder drinkwater, voor huishoudelijke doeleinden moet wettelijk mogelijk worden gemaakt. In de bouwregelgeving is nog geen voorziening getroffen voor gemeenten om bij nieuwbouw en verbouw eisen te stellen aan individuele en/of collectieve regenwateropvang en -gebruik. In Vlaanderen is dit wel in regelgeving vastgelegd. Voorbeelden in Vlaanderen tonen aan dat gebruik van regenwater gecontroleerd mogelijk is voor bijvoorbeeld toiletspoeling en wasmachines en dat daarmee een substantiële hoeveelheid drinkwater wordt bespaard. Er wordt gepleit -ten behoeve van vermindering van het drinkwatergebruik- in het Bouwbesluit / Besluit Bouwwerken Leefomgeving de mogelijkheid te creëren voor gemeenten om via maatwerkregels voorzieningen af te dwingen voor opvang van en gebruik van regenwater (waterbewust bouwen). Hierbij kan concreet gedacht worden aan het stimuleren of verplichten van het aanbrengen van particuliere en/of collectieve ondergrondse regenwateropvang en daaraan gekoppelde installatie(s) voor het gebruik van regenwater voor een limitatief aantal toepassingen.

Natuurinclusief

Biodiversiteit verwijst naar alle verscheidenheid aan leven binnen soorten, tussen soorten en tussen ecosystemen waartoe ze behoren. Door de Zuid-Hollandse natuur actief te betrekken bij ontwikkelingen, kan geschikt leefgebied (met voldoende voedsel, beschutting en voortplantingsplaatsen) worden gecreëerd voor een grote(re) diversiteit aan flora- en faunasoorten. De focus moet daarbij liggen op het leefgebied van de 40 Zuid-Hollandse icoonsoorten, welke als 'paraplu soorten' staan voor een goede vertegenwoordiging van de Zuid-Hollandse natuur. Te denken valt hierbij aan natuurinclusief ontworpen gebouwen, groenblauwe structuren en beplanting waar diverse insecten, vogels en zoogdieren hun voordeel mee kunnen doen. Aansluiting bij natuurlijke structuren buiten het plangebied of bijvoorbeeld het inpassen van bestaande landschapselementen kunnen daarbij een grote meerwaarde opleveren. Hiermee wordt de biodiversiteit versterkt en dit draagt bij aan een robuuste natuur waar allerlei inheemse soorten, en ook de mens, in kunnen floreren.

Gezonde en veilige leefomgeving

De Omgevingswet heeft tot doel een gezonde en veilige leefomgeving te realiseren. In Rijkswetgeving zijn er normen opgenomen op het terrein van onder meer luchtkwaliteit en geluidsbelasting. Deze normen hebben de bescherming van de gezondheid tot doel. Maar een gezonde leefomgeving is meer dan alleen een omgeving waarin de minimum normen worden gerespecteerd. Het RIVM definieert een gezonde leefomgeving als "een omgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is", die in de begripsbepaling is overgenomen.

Naast de objectieve, wettelijke normen heeft gezondheid ook een meer subjectief karakter: de omgeving moet ook aansluiten bij de behoeften van de inwoners in de betreffende omgeving. Zo hebben jongeren om voldoende te bewegen andere voorzieningen nodig dan senioren. Er kunnen handreikingen en suggesties gedaan kunnen worden over welke voorzieningen in gebied noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld over de inrichting van groen en de maatschappelijke voorzieningen en de wijze waarop bewoners betrokken moeten worden. De daadwerkelijke inrichting in een bestemmingsplan is echter altijd maatwerk. Om deze reden zal in de toelichting op het bestemmingsplan moeten worden onderbouwd op welke wijze in het bestemmingsplan aandacht is geschonken aan het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving of worden gemotiveerd waarom hiervan is afgezien.

B7 Mutaties 3 hectare kaart - bedrijventerreinen

Verzoeken om aanpassing 3 hectare kaart

De regio's zijn eind 2021 gevraagd om een nieuwe regionale bedrijventerreinenvisie vast te stellen en deze ter aanvaarding aan Gedeputeerde Staten aan te bieden. Volgens de laatste bekende plannings zullen drie van de vier regio's deze eind 2022 aanbieden. Vooruitlopend hierop zijn enkele verzoeken ingediend om uitbreidingen van bedrijventerreinen toe te voegen aan de kaart met grote buitenstedelijke bouwlocaties, ook wel genoemd '3 hectare kaart'.

Het betreft de volgende bedrijventerreinen:

- gemeente Brielle, uitbreiding Tuinderij Vers (3 hectare)
- gemeente Molenlanden, uitbreiding bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen (13 hectare);
- gemeente Waddinxveen, bedrijventerrein Vredenburg II (29 hectare uitgeefbaar).

Beschrijving locaties

- B7-1 Brielle, uitbreiding Tuinderij Vers

Tuinderij Vers is een modern groenteverwerkingsbedrijf, gelegen aan de Kloosterweg. Het bedrijfsperceel ligt tussen de Kloosterweg en de Aelbrechtsweg te Brielle. Het bedrijf heeft plannen tot uitbreiding, aangezien in de nabije toekomst een fors hogere afzet wordt verwacht waarvoor een wezenlijke capaciteitstoename vereist is. Het bedrijf wil uitbreiden op de locatie tussen de Kloosterweg en de provinciale weg N218. Het voornemen is om dit perceel te gebruiken voor de opslag van verpakkingsmateriaal en halffabricaten. Ook is het voornemen dit perceel te gebruiken als parkeerterrein voor het personeel.

De geplande uitbreiding bevat een toename van bebouwde oppervlakte van 21.235 m². Door de ruimtelijke inpassing van de bebouwing met veel groen en extra waterberging, waardoor het ontwerp voldoet aan ons beleid op het gebied van Ruimtelijke kwaliteit, wordt de gehele ontwikkeling groter dan 3ha. Het plan moet daarom opgenomen worden op de 3 ha-kaart voor bedrijventerreinen, ondanks het feit dat het zonder de landschappelijke inpassing kleiner is dan 3ha én ondanks het feit dat er op de 3ha-kaart voor bedrijventerreinen expliciet staat dat het gaat om uitgeefbaar oppervlak.

De gemeente heeft in het kader van de vorige herziening van het omgevingsbeleid (Module Ruimte en Wonen), een zienswijze ingediend met het verzoek deze bedrijfsuitbreiding toe te voegen aan de 3 hectare kaart. Dat verzoek is afgewezen, omdat in principe geen locaties worden toegevoegd ná de terinzagelegging van het ontwerp. Het verzoek is daarom doorgeschoven naar de onderhavige herziening.

Uitbreiding van het bedrijf is urgent. Het bedrijf heeft een nauwe relatie met het ernaast gelegen glastuinbouwgebied Tinte. De locatie is in ruimtelijk opzicht logisch en stuit vanuit provinciaal oogpunt niet op bezwaren.

- B7-2 Molenlanden, uitbreiding bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen

De gemeente heeft in het kader van de vorige herziening van het omgevingsbeleid (Module Ruimte en Wonen), een zienswijze ingediend met het verzoek uitbreiding van het bedrijventerrein toe te voegen aan de 3 hectare kaart. Dat verzoek is afgewezen, omdat in principe geen locaties worden toegevoegd ná de terinzagelegging van het ontwerp. Het verzoek is daarom doorgeschoven naar de onderhavige herziening.

De uitbreiding van het bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen staat gepland aansluitend aan de westkant van het bestaande bedrijventerrein, direct ten noorden van de Betuweroute en A15, met een uitgeefbaar oppervlak van 13 hectare.

De beoogde locatie is aan drie kanten omsloten door infrastructuur en bebouwing: het recente bedrijventerrein Schelluinen West aan de oostkant, de Betuweroute/A15 aan de zuidzijde en de woningen aan de Kerkweg in het westen.

In het plangebied ligt op dit moment al zo'n 6 hectare aan verspreide bedrijvigheid, waardoor met de nieuwe ontwikkeling de huidige rommelige invulling wordt gesaneerd.

Aan de westzijde is de afstand grenst het beoogde terrein aan open landschap en een kleinschalig woonlint. In overleg met de aanwonenden wordt de benodigde watercompensatie als buffer aan deze kant geplaatst.

Vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is de locatie goed inpasbaar. Wel zijn er aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het plan. De provincie vraagt aandacht voor het waar mogelijk behouden van doorzichten op het achterliggende open landschap te behouden. Ook is regie op passende bouwhoogte en beeldkwaliteit aan de zuidzijde van belang, aangezien dit een zichtlocatie vanaf de A15 zal zijn. Daarnaast is vanuit het bedrijventerrein de locatie in beeld voor opwekking van energie door wind. Afstemming tussen deze ontwikkelingen is nodig.

- B7-3 Waddinxveen, bedrijventerrein Vredenburg II

De gemeente heeft in het kader van de vorige herziening van het omgevingsbeleid (Module Ruimte en Wonen), een zienswijze ingediend met het verzoek uitbreiding van het bedrijventerrein toe te voegen aan de 3 hectare kaart. Dat verzoek is afgewezen, omdat in principe geen locaties worden toegevoegd ná de terinzagelegging van het ontwerp. Het verzoek is daarom doorgeschoven naar de onderhavige herziening.

Het verzoek heeft betrekking op de ontwikkeling van bedrijventerrein Vredenburg II met een uitgeefbaar oppervlak van 27 hectare, in het glastuinbouwgebied Glasparel+.

De beoogde locatie ligt ten zuidwesten van de eerste fase van bedrijventerrein Businesspark Vredenburg (7 hectare), dat is ontwikkeld aan weerszijde van de Vredenburglaan.

Beide locaties liggen volgens kaart 11 Greenports van de Omgevingsverordening in het glastuinbouwgebied West-Oostland, met de specifieke aanduiding uitzondering glastuinbouwgebied Glasparel en Knibbelweg oost'. Op grond van artikel 6.15 lid 5 van de Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan hier ruimtelijke ontwikkelingen toelaten die niet behoren tot de keten glastuinbouw voor zover de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt met toepassing van efficiënt en meervoudig grondgebruik door een combinatie met glastuinbouw (voorwaarde b). Deze uitzonderingsbepaling impliceert stedelijke ontwikkelingen, maar laat onverlet artikel 6.10 van de Omgevingsverordening waarin is bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare op de 3 hectare kaart moeten zijn opgenomen. In tegenstelling tot het gerealiseerde (en daarom inmiddels van de 3 hectare kaart geschrapt) Vredenburg I en het in voorbereiding zijnde Knibbelweg Oost (Zuidplas), is dat niet het geval voor Vredenburg II. De gemeente heeft verzocht om dat alsnog te doen.

Met de uitzonderingsbepaling heeft de provincie in beginsel al eerder ingestemd met een andere (stedelijke) functie op deze locatie. De uitbreiding van het bedrijventerrein dient als compensatie voor de transformatie van bedrijventerrein in de kern van Waddinxveen, waardoor daar circa 1.500 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Beoordeling uitbreiding bedrijventerreinen

Voor de integrale beoordeling van de toevoegingen van nieuwe locaties voor bedrijventerreinen op de 3 hectare kaart stelt de provincie een definitief standpunt uit tot na de vaststelling en aanvaarding van de regionale bedrijventerreinvisie. Onder voorbehoud hiervan, nemen wij de toevoegingen voorlopig op in de Ontwerp Herziening Module Wonen en Werken, om de volgende redenen:

- de uitbreidingen van de betreffende bedrijventerreinen is urgent;
- de eerstvolgende herziening van de (Zuid-Hollandse) Omgevingsverordening zal niet voor najaar 2023 starten;
- de behoefte aan de uitbreidingen is aangetoond in de provinciale behoeftebeoordeling;
- de uitbreidingen lijken ruimtelijk inpasbaar te zijn, met inachtneming van de hierboven genoemde specifieke aandachtspunten;
- de gemeenteraden zijn meegenomen bij de aanwijzing van de locaties.

Conclusie:

De volgende bedrijventerreinen worden voorlopig toegevoegd op kaart 19 in bijlage II (grote buitenstedelijke bouwlocaties, ook wel genoemd '3 hectare kaart') en toegevoegd aan tabel 2 (bedrijventerreinen zachte capaciteit) in bijlage X:

- gemeente Brielle, uitbreiding Tuinderij Vers (3 hectare);
- gemeente Molenlanden, uitbreiding bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen (13 hectare);
- gemeente Waddinxveen, bedrijventerrein Vredenburg II (29 hectare).

Een definitief standpunt wordt ingenomen na de terinzagelegging van het ontwerp.

B8 Mutaties 3 hectare kaart - woningbouwlocaties

Er is aanleiding voor het toevoegen van twee woningbouwlocaties op de kaart met grote buitenstedelijke bouwlocaties ('3 hectare kaart').

Het gaat om de volgende locaties:

- gemeente Pijnacker Nootdorp, Dwarskade Nootdorp, 44 hectare;
- gemeente Bodegraven-Reeuwijk, De Groendijck Zuid, 5 hectare.

Deze locaties zijn hieronder beschreven en beoordeeld.

B8-1 Pijnacker Nootdorp, Dwarskade (Nootdorp)

Deze ontwikkeling vindt plaats op een deel van het provinciaal glastuinbouwgebied. Een toekomstbestendige glastuinbouwontwikkeling wordt hier niet meer mogelijk geacht. Het gebied heeft geen perspectief om te worden gebruikt als modern en innovatief (glas)tuinbouwgebied. Daarvoor zijn de randvoorwaarden niet (meer) aanwezig. Dit blijkt uit het werkboek Oostland, waarin het gebied is aangeduid als transformatielocatie. Hierin wordt geconstateerd dat er slechts twee bedrijven zijn die door willen gaan, maar dat het toekomstperspectief matig tot slecht is. Dat komt mede door de ligging tussen de stedelijke bebouwing, de aanwezigheid van andere bedrijven en het ontbreken van mogelijkheden voor innovatie en verduurzaming.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft momenteel een erg laag percentage sociale huurwoningen in haar woningvoorraad. Deze locatie biedt de kans dit percentage te verhogen. Gelet op het maatschappelijk en ruimtelijk belang van wonen, is daarom gekozen voor woningbouw.

Het Dwarskade-gebied heeft een oppervlakte bruto circa 44 ha.

Het programma wat hierop gerealiseerd moet worden bevat streefwaardes van minimaal 30 % sociale huur door woningcorporaties, 30% betaalbare/middel dure woningen, 40% dure woningen en een dichtheid van 45 woningen/ha.

Conclusie:

De locatie Dwarskade wordt op kaart 19 gezet in bijlage II en toegevoegd in bijlage X, tabel 1 woningbouwlocaties, Haaglanden, gemeente Pijnacker Nootdorp, kern Nootdorp, oppervlakte 44 hectare.

B8-2 Bodegraven-Reeuwijk, De Groendijck Zuid

De locatie 'De Groendijck Zuid' in de gemeente Bodegraven Reeuwijk betreft een tweede fase van een reeds eerder op de 3 hectare kaart opgenomen woningbouwlocatie (Groendijck Oost). De gemeente is voornemens de nieuwe locatie snel te ontwikkelen en kan dat ook want de gronden zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente wil gefaseerd vanaf 2025 100 tot 125 woningen toe te voegen op 5 ha grond. We verzoeken de gemeente rekening te houden met het in deze module genoemde percentage van ten minste 30% sociale huur.

Landschappelijk gezien is er vanuit het provinciale ruimtelijke beleid geen bezwaar. Er geldt beschermingscategorie 3 (buitengebied) op grond van de provinciale Omgevingsverordening. Een ontwikkeling is mogelijk mits rekening wordt gehouden met de kwaliteiten van het buitengebied. De gemeente zal bij de uitwerking een integraal ontwerp maken waarbij ook aandacht wordt besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd. De provinciale richtpunten ruimtelijke kwaliteit zijn daarbij uitgangspunt. De locatie is opgenomen in het regionale programma wonen van Midden Holland.

Conclusie:

De locatie 'De Groendijck Zuid' wordt op kaart 19 gezet in bijlage II en toegevoegd in bijlage X, tabel 1 woningbouwlocaties, regio Midden-Holland, gemeente Bodegraven-Reeuwijk, kern Driebruggen, oppervlakte 5 hectare.

B9 Overige wijzigingen

B9-1 Begrenzing bedrijventerreinen

Aanleiding

De bedrijventerreinenkaart (kaart 20) geeft de bedrijventerreinen weer waarop de instructieregels in artikel 6.12 (bedrijven) van toepassing zijn. Actualisatie hiervan is periodiek nodig naar aanleiding van bijvoorbeeld de vaststelling van bestemmingsplannen of omgevingsplannen waarin bedrijventerreinen worden toegevoegd of geschrapt. In de voorliggende herziening betreft dit de volgende bedrijventerreinen:

- *Gemeente Den Haag, bedrijventerrein Binckhorst*

Het bedrijventerrein wordt deels geschrapt omdat het Omgevingsplan transformatie mogelijk maakt. De exacte begrenzing is nog onderwerp van overleg met de gemeente en wordt mogelijk nog aangepast in de loop van het proces tot vaststelling van de onderhavige herziening.

- *Gemeente Den Haag, bedrijventerrein Laakhavens*

Het bedrijventerrein wordt deels geschrapt omdat grote delen van het bestemmingsplan geen bedrijven meer mogelijk maakt.

- *Gemeente Vlaardingen, Unileverterrein*

De status van het bedrijventerrein Unileverterrein (Rivierzone – District U) wordt op kaart 20 aangepast op basis van het vastgestelde bestemmingsplan Maaswijk-West. Een deel van het bedrijventerrein wordt geschrapt als bedrijventerrein, een deel behoudt de status van bedrijventerrein en een deel wordt een watergebonden bedrijventerrein. Hierover is afstemming geweest tussen de gemeente en de provincie.

Conclusie:

Kaart 20 bedrijventerreinen wordt als volgt aangepast:

- De bedrijventerreinen Binckhorst en Laakhavens (gemeente Den Haag) worden deels geschrapt.
- Het bedrijventerrein Unileverterrein (gemeente Vlaardingen) wordt voor een deel geschrapt, blijft voor een deel behouden en krijgt voor een deel de status 'watergebonden bedrijventerrein'.

B9-2 Begrenzing NNN

- *Gemeente Rotterdam, Bonnenpolder*

De initiatiefnemers van de ontwikkeling "natuur in de Bonnenpolder" hebben aangegeven dat zij, naast de reeds geplande 128 ha, 26 ha aan extra gronden kunnen verwerven om natuur te realiseren. Zij willen dit daarom binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) brengen. De percelen liggen direct naast de gronden van de ontwikkeling "natuur in de Bonnenpolder" welke al als NNN begrensd zijn in de Omgevingsverordening.

De aanpassing van het NNN heeft geen relatie of gevolgen voor het deel waar natuurbegraven plaatsvindt. Het levert mogelijkheden op voor het terugdringen van stikstofdepositie in het aangrenzende Natura 2000 gebied Solleveld – Kapittelduinen door gronden uit agrarisch gebruik te nemen, dan wel afspraken te maken over de bedrijfsvoering. Het heeft meerwaarde voor de biodiversiteit in deze regio, past dus binnen de doelstellingen van de NNN opgave. Ook levert mogelijkheden op als extra buffer om de recreatieve druk op andere natuur te ontlasten wat ten goede komt aan de Natura 2000 doelen van Solleveld & Kapittelduinen.

Financiële dekking: deze extra hectares worden gedekt via een toegekende reservering in Programma Natuur (SPUK 1) en vormt daarmee geen financieel risico voor het programma NNN realisatie restopgave. Toekomstig beheer: met begrenzing van de 26 ha, komt de beheerder ook in aanmerking voor subsidie op basis van het Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL). Het beheerbudget is toereikend om aan deze extra aanvraag te kunnen voldoen.

De gemeente Rotterdam is positief over voorgenomen ontwikkelingen. Het is in lijn met de ontwikkeling die de Gemeente Rotterdam beoogt in de Oranjabonnen.

Het ontwerp voor de uitbreiding zal aansluiten op het landschapsontwerp "Natuur in de Bonnen" dat eerder in nauwe samenwerking met de omgeving is gemaakt. Waarin het open en groene karakter van de Bonnenpolder een voorwaarde was. Verder zijn daarin onder andere een uitbreiding van de fiets- en wandelpaden in opgenomen. Het Zuid-Hollands Landschap (ZHL) zal de omgeving ook over deze extra natuurinvulling op de hoogte houden en betrekken in het proces.

Conclusie:

In de Bonnenpolder wordt een gebied van 26 ha binnen de begrenzing van het NNN gebracht.

- *Gemeente Pijnacker-Nootdorp, weidevogelgebied Zuidpolder bij Delfgauw*

Met het Zuid-Hollandse Actieplan Boerenlandvogels worden concrete initiatieven ingezet om meer geschikt leefgebied voor weidevogels te creëren en bestaande leefgebieden in kwaliteit te verbeteren. Dit is een samenwerking tussen de provincie Zuid-Holland samen met de agrarische collectieven verenigd in Boeren natuur Zuid-Holland, de gezamenlijke natuur- en milieuorganisaties en de weidevogelvrijwilligers.

Een van de maatregelen uit het actieplan is het inrichten van weidevogelgebieden op gronden in bezit van de provincie. Dit wordt onder andere gedaan in de Zuidpolder van Delfgauw, tussen de N470 en Oude Leede. Onder begeleiding van de Stichting Kavelruil Zuid-Holland is een kavelruil uitgevoerd. Doel hiervan was om de natuurgronden aaneen te laten sluiten in de kern en voor boeren land dichterbij hun boerderij te realiseren. Hierdoor ontstaan zowel kansen voor de natuur als voor de landbouw. Op donderdag 28 april 2022 is de kavelruil in de Zuidpolder officieel vastgesteld door de notaris. Inmiddels zijn de betrokken partijen gestart met de voorbereiding op de definitieve inrichting van het weidevogelgebied.

De provincie wil het toekomstige weidevogelgebied officieel opnemen in het landelijke netwerk van natuurgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daardoor is het goed beschermd en komt er ook geld beschikbaar voor het beheer. Beoogd natuurdoeltype is N13.01 (vochtig weidevogelgrasland). De inrichtingsmaatregelen zijn voorzien in 2023 en 2024, waarbij het gebied aantrekkelijker wordt gemaakt voor diverse vogel- en andere diersoorten.

De omvang van het toe te voegen gebied bedraagt ongeveer 93 hectare. De totale omvang van de NNN in de Zuidpolder komt daarmee op ongeveer 130 hectare.

Conclusie:

Het toekomstige weidevogelgebied in de Zuidpolder bij Delfgauw, met een omvang van ongeveer 93 hectare, wordt binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland gebracht.

- *Gemeente Hoeksche Waarde, bosperceel bij Lange Boomweg Numansdorp*

In Numansdorp ten zuiden van de Lange boomweg ligt een stuk bosperceel wat behoort tot het NNN. De grens van het NNN loopt niet gelijk met de scheidingsloot. Daardoor ligt een klein deel van de noordelijk gelegen akkerbouwpercelen onbedoeld in het NNN. De kaart wordt daarop gecorrigeerd.

In het zuidelijke deel van het bosperceel wordt een klein stukje aan het NNN toegevoegd zodat de begrenzing gelijk loopt met de kadastrale grens.

De totale aanpassing heeft een omvang van minder dan 1 hectare.

Conclusie:

De begrenzing van het NNN bij het bosperceel ten zuiden van de Lange Boomweg in Numansdorp wordt aangepast.

B9-3 Begrenzing recreatiegebieden

Aanleiding

In de Omgevingsverordening zijn de recreatiegebieden op kaart begrensd. Voor de planologische bescherming en daarmee de instandhouding van de recreatiegebieden is het van belang dat de begrenzing up-to-date is. Daarom wordt de periodieke actualisatie van de Omgevingsverordening aangegrepen om incomplete of onjuiste begrenzingen aan te passen.

Het voorstel is om de begrenzing voor een viertal recreatiegebieden aan te passen, zijnde Krabbeplas, Zevenhuizerplas, Vlietland en Bernisse. Het gaat om technische wijzigingen om de planologische status recreatiegebied in overeenstemming te brengen met het huidige en bestendige recreatieve gebruik.

Inhoud van de wijziging

Voor Krabbeplas, Zevenhuizerplas en Vlietland gaat het om het mee begrenzen van het water (de oevers zijn al wel recreatiegebied). Voor alle drie de plassen geldt dat het water ingericht is en gebruikt worden voor diverse watersporten, zoals zwemmen, zeilen, roeien, waterfietsen, kanoën, waterskiën en surfen. Uitgangspunt is om te kijken naar het eigendom: als het water in eigendom is van dezelfde recreatiebeheerder als van de oevers, dan als recreatiegebied begrenzen. Op die manier vormen de plas en de oevers één geheel, wat de eigenaar-beheerder in staat stelt het als een eenheid te beheren en duurzaam in stand te houden.

Bij Krabbeplas wordt daarnaast een stukje geschrapt omdat het stukje niet is ingericht als recreatiegebied maar hier ligt een weg..

Bij de Bernisse gaat het om enkele recreatieve oeverdelen (op het land dus) die in eigendom en beheer zijn bij een recreatiebeheerder en abusievelijk niet zijn mee begrensd. Ook Bernisse betreft dus een technische wijziging, leidend tot een meer aaneengesloten recreatiegebied.

In totaal wordt 462 hectare toegevoegd aan de kaart en 5 hectare geschrapt.

Recreatiegebieden vallen onder beschermingscategorie 2 van het beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is op recreatiegebieden het compensatiebeginsel van toepassing, op grond van del Beleidsregel compensatie natuur, recreatie en landschap Zuid-Holland (GS, mei 2013).

Een andere consequentie van begrenzing van de gebieden is dat deze dan in aanmerking komen voor subsidie in het kader van de Subsidieregeling beheer recreatiegebieden (vastgesteld door GS op 28 juni 2022).

Conclusie:

De begrenzing van de recreatiegebieden Krabbeplas, Zevenhuizerplas, Vlietland en Bernisse wordt aangepast.

B9-4 Beperking vaarsnelheid waterscooters en motorboten

Aanleiding

Op het Wantij geeft het Verkeersbesluit van RWS de expliciete mogelijkheid met waterscooters te varen. Dit overruled als landelijke wetgeving het provinciale verbod. Het onderscheid tussen een waterscooter en snelle motorboot is in akoestisch nauwelijks relevant. Het is wenselijk de huidige regeling in de verordening hierop aan te passen. Waterscooters worden dus toegelaten, mits niets sneller wordt gevaren dan 9 km/u. Daarnaast suggereert de huidige tekst dat met een langzame motorboot wel sneller dan 9 km/u zou mogen worden gevaren. Ook dit wordt aangepast.

De voorgestelde tekst beperkt de snelheid van watervoertuigen in zijn algemeenheid tot maximaal 9 km/u, waarmee de akoestisch beoogde effecten worden bereikt, zonder dat de verordening in tegenspraak is met relevante verkeersbesluiten.

De huidige tekst van artikel 3.32 (Verbod waterscooter en snelle motorboot) luidt als volgt:

1. Het is verboden zonder ontheffing in een stiltegebied met een waterscooter te varen.
2. Het is verboden zonder ontheffing in een stiltegebied met een snelle motorboot sneller te varen dan 9 km/h.

In de nieuwe tekst wordt het eerste en tweede lid samengevoegd:

“Het is verboden zonder ontheffing in een stiltegebied te varen met een watervoertuig, zoals motorboot of waterscooter, sneller dan 9 km/u.”

Conclusie:

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsverordening.

De wijziging van de geldende Omgevingsverordening Zuid-Holland is hieronder opgenomen. De wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, die van kracht wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is opgenomen in de bijlagen 4 en 5.

De Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt als volgt gewijzigd.

Artikel 3.32 komt te luiden:

Artikel 3.32 Verbod waterscooter en snelle motorboot

Het is verboden zonder ontheffing in een stiltegebied te varen met een watervoertuig, zoals motorboot of waterscooter, sneller dan 9 km/u.

B9-5 Meervoudig ruimtegebruik

Aanleiding

Bij de bespreking van de startnotitie van deze module is toegezegd te onderzoeken of het mogelijk is in de verordening regels op te nemen ter bevordering van meervoudig ruimtegebruik. In het provinciaal beleid is meervoudig ruimtegebruik al als uitgangspunt opgenomen, onder meer in de beleidskeuze ‘Verstedelijking’. Thans wordt hier een verordeningregel aan toegevoegd.

In Zuid-Holland zijn veel verschillende ruimtevragers, zoals de energievoorziening, klimaatadaptatie, wonen, werken, landbouw en natuur, terwijl de beschikbare ruimte schaars is. Meervoudig ruimtegebruik stimuleert efficiënt en duurzaam gebruik van de schaarse grond in de provincie Zuid-Holland. Het combineren van functies is daarnaast gunstig voor onder meer het benutten van infrastructuur, het verkleinen van woon-werkafstanden, de uitwisselbaarheid van functies en het draagvlak van voorzieningen. Ook kunnen functies elkaar onderling versterken.

Aanpassing verordening

In artikel 6.10f van de Omgevingsverordening is al een regeling opgenomen ter bevordering van functiemenging. Deze regeling kan eenvoudig worden verbreed naar functiemenging én meervoudig ruimtegebruik. Door deze verbreding kunnen we nog beter sturen op functiemenging, zowel horizontaal als verticaal. De regeling houdt in dat bij opstellen van een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen of werken, rekening wordt gehouden met de mogelijkheden voor functiemenging en meervoudig ruimtegebruik. De term ‘rekening houden met’ houdt in dat de gemeente hierover een afweging moet maken. De regeling laat ruimte om gemotiveerd geen ruimte te

bieden voor functiemenging en meervoudig ruimtegebruik. Er kunnen namelijk redenen zijn om in een specifieke situatie te kiezen voor enkelvoudig ruimtegebruik.

Conclusie

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsverordening.

De wijziging van de geldende Omgevingsverordening Zuid-Holland is hieronder opgenomen. De wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, die van kracht wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is opgenomen in de bijlagen 4 en 5.

De Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt als volgt aangepast.

Artikel 6.10f Functiemenging komt als volgt te luiden:

6.10f Functiemenging en meervoudig ruimtegebruik

Een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functies wonen of bedrijven, houdt rekening met de mogelijkheden voor functiemenging **en meervoudig ruimtegebruik.**

In de toelichting van de verordening komt de toelichting over artikel 6.10f als volgt te luiden:

In Zuid-Holland zijn veel verschillende ruimtevragers, zoals de energievoorziening, klimaatadaptatie, wonen, werken, landbouw en natuur, terwijl de beschikbare ruimte schaars is. Meervoudig ruimtegebruik stimuleert efficiënt en duurzaam gebruik van de schaarse grond in de provincie Zuid-Holland. Het combineren van functies is daarnaast gunstig voor onder meer het benutten van infrastructuur, het verkleinen van woon-werkafstanden, de uitwisselbaarheid van functies en het draagvlak van voorzieningen. Ook kunnen functies elkaar onderling versterken.

In deze verordening spitsen we functiemenging en meervoudig ruimtegebruik toe op de functies wonen en werken. Het is belangrijk wonen en werken, waar mogelijk, dicht bij elkaar te brengen en voldoende ruimte te behouden voor bedrijvigheid en andere ruimtevragers.

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 functiemenging **en meervoudig ruimtegebruik (naast de inzet van specifieke regels voor bedrijventerreinen)**. Door een sterke inzet op functiemenging en meervoudig ruimtegebruik 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 en meervoudig ruimtegebruik is nodig omdat ruimte voor werken absoluut noodzakelijk blijft. Functiemenging in woningbouwplannen en in transformatiegebieden zorgt ervoor dat deze bedrijven ook ergens anders terecht kunnen, dan op een bedrijventerrein. Bedrijventerreinen leveren een substantiële bijdrage aan de werkgelegenheid, en leveren tevens toegevoerde 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 ervoor dat veel bedrijven op een bedrijventerreinen zijn gevestigd die daar qua milieubelasting niet hoeven te zitten.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij nieuwe plannen niet automatisch uitgaan van functiescheiding, **enkelvoudig ruimtegebruik** 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.

B9-6 Verblifsrecreatieparken

In artikel 6.10e van de omgevingsverordening is een verbod op permanente bewoning van recreatiewoningen opgenomen. Een uitzondering hierop geldt voor verblifsrecreatieparken die zijn opgenomen in bijlage XI van de verordening. Er is niet aangegeven wanneer een park in aanmerking zou kunnen komen om op deze lijst te worden geplaatst. Daarom wordt de toelichting van de verordening op dit punt verduidelijkt. Er wordt een tekstblok toegevoegd met overwegingen die een rol kunnen spelen bij de afweging van de provincie om een park op de uitzonderingslijst te plaatsen.

Conclusie:

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsverordening. In de toelichting wordt een tekstblok ingevoegd met overwegingen die relevant zijn voor de afweging om een verblifsrecreatiepark uit te zonderen van het verbod op permanente bewoning.

De wijziging van de geldende Omgevingsverordening Zuid-Holland is hieronder opgenomen. De wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, die van kracht wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is opgenomen in de bijlagen 4 en 5.

De Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt als volgt aangepast.

In de toelichting over artikel 6.10e wordt onderaan de bestaande tekst een tekstblok toegevoegd, luidende:

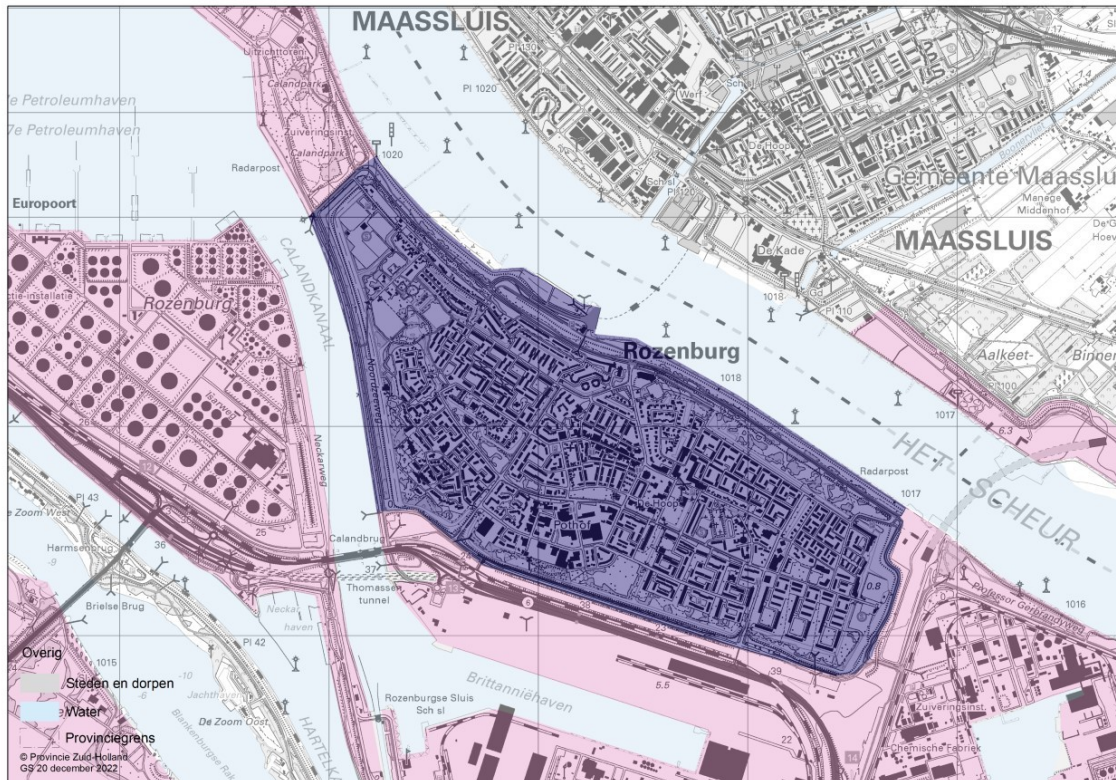
- Onderstaande overwegingen en aspecten zijn relevant voor de afweging van Provinciale Staten om een verblifsrecreatiepark op bijlage XI te plaatsen, waardoor het verbod op permanente bewoning voor het betreffende park vervalt. Uitgangspunt is dat een park als geheel op de lijst wordt geplaatst, niet een gedeelte van een park.
- Een substantieel deel van het totaal aantal recreatiewoningen wordt al langdurig permanent bewoond.
 - Het betreft het daadwerkelijk uit de markt nemen van recreatiewoningen en moet geen vervangingsvraag oproepen waardoor elders nieuwe recreatiewoningen nodig zijn.
 - De naar wonen omgezette objecten moeten voldoen aan het Bouwbesluit (bestaande bouw).
 - De naar wonen omgezette objecten mogen geen negatieve impact hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Dit kan bijvoorbeeld geurcirkels van agrarische bedrijven betreffen. Ook

- moet rekening worden gehouden met beperkingen vanuit onder meer geluid en milieu van onder andere omliggende windmolens, (provinciale) spoor-, weg en vaarroutes.
- Omzetting van objecten naar wonen is niet mogelijk in gebieden die liggen nabij het Natuur Netwerk Nederland of Natura2000 en de woningen daar een effect op kunnen hebben.
- Het toepassen van verevening van de waardevermeerdering door de omzetting voor eigenaren ten behoeve van maatschappelijke meerwaarde. Hierdoor zijn opbrengsten te benutten voor bijvoorbeeld het upgraden van gezamenlijke voorzieningen op de locatie zelf of voor recreatieve doeleinden elders.
- Er zijn separate private afspraken nodig tussen gemeente en park (vereniging van eigenaren) over toekomstig beheer/onderhoud, toegankelijkheid, veiligheid en voorzieningen.
- Een verbinding is nodig met het woningbouwprogramma. Het omzetten van recreatiewoningen naar permanente bewoning heeft immers invloed op de woningvoorraad van een gemeente. In de situatie dat objecten naar wonen worden omgezet, wordt dit opgenomen te worden in het woningbouwprogramma van de gemeente en de woonregio.
- Een toets is nodig aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Aangetoond moet worden dat het aantal woningen dat wordt toegevoegd conform de behoefte is. De gemeente kan daarbij rekening houden met de voorgestelde lijn over het meetellen van de woningaantallen.
- Locaties die groter dan 3 hectare moeten op de kaart met grote buitenstedelijke bouwlocaties ('3 hectare kaart') worden geplaatst.
- Mogelijke gevolgen voor de bereikbaarheid dienen meegenomen te worden in de overweging van een omzetting.
- Dubbele functies van wonen gecombineerd met recreatie zijn niet wenselijk. Voor de lange termijn lijkt dit niet werkbaar. Per park is één plan wenselijk.
- Algemene aandachtspunten zijn handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en risico's op speculatie in relatie tot mogelijke waardeverhoging door omzetting.

B9-7 Windenergielocatie havengebied Rotterdam – woongebied Rozenburg

Aanleiding

Tijdens de bespreking van de Herziening Omgevingsbeleid Module Energietransitie in de Integrale Statencommissie Commissie van 7 december 2022, is geconstateerd dat de ligging van Rozenburg in de windenergielocatie havengebied Rotterdam tot verwarring zou kunnen leiden. Daarom is toegezegd het woongebied van Rozenburg uit de windenergielocatie van het havengebied te halen en dit mee te nemen in de thans voorliggende herziening.



Conclusie

Het woongebied van Rozenburg wordt verwijderd uit de windenergielocatie havengebied Rotterdam. Dit leidt tot aanpassing van kaart 16 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

C Wijziging Omgevingsprogramma

C1 Wonen

Aanleiding en toelichting op aanpassing beleid

Zie onder A1.

Conclusie:

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma.

De wijziging van het Omgevingsprogramma is hieronder weergegeven.

Maatregel Flexwonen

De huidige tekst wordt vervangen door de volgende tekst:

Zuid-Holland beschikt over ambitie, strategie en doelen ten aanzien van flexwonen. Deze zijn opgenomen in het programmaplan Flexwonen 2021-2024 'Slim en snel thuis' (vastgesteld door GS op 1 juni 2021). Het is onze ambitie om het thema flexwonen te agenderen, aan te jagen en te ondersteunen bij gemeenten, woningcorporaties en bouwers om de realisatie van tijdelijke woonvormen voor spoedzoekers te versnellen. Met een grotere flexibele schil met 'opstapwoningen' willen we de druk op de goedkope sociale woningvoorraad verminderen en bestaande woonsituatie van spoedzoekers verbeteren.

De provincie zet in op de volgende doelen om deze ambitie te bereiken:

1. Agenderen door inspireren, leren en adopteren.
2. Structurele belemmeringen wegnemen door aansluiten bij vraagstukken die leven.
3. Concrete (casus)belemmeringen wegnemen door bieden van ondersteuning.

Aan de samenwerkende gemeenten vraagt de provincie om in de regionale woonvisies en in de lokale woonzorgvisies:

- Te beschrijven in welke mate Flexwonen kan bijdragen aan de huisvesting van die verschillende doelgroepen;
- Te beschrijven hoe initiatieven van Flexwonen worden bevorderd;
- Op te sommen welke Flexwonenprojecten zijn en worden gerealiseerd.

In de regionale realisatieagenda's/woondeals kunnen gemeenten, provincie en Rijk afspreken hoeveel flexwoningen en transformaties jaarlijks gerealiseerd zullen worden.

De provincie bevordert Flexwonen door naast de reguliere programmaruimte extra programmaruimte voor initiatieven met 'flexwoningen' te bieden.

Maatregel 'Toezicht houden op de Huisvestingswet'

De tekst onder het kopje 'Vaststellen huisvestingsverordening' komt als volgt te luiden:

Als een gemeente een huisvestingsverordening opstelt dient zij zich te houden aan het bepaalde in de Huisvestingswet. Mocht een gemeente dat niet doen dan kan de provincie het besluit tot vaststellen van de huisvestingsverordening voordragen voor schorsing of vernietiging.

Om dit te voorkomen wordt de provincie graag betrokken bij de voorbereiding van het vaststellen van een huisvestingsverordening. **Op grond van de (het wetsvoorstel tot wijziging van de) Huisvestingswet vraagt de gemeente bij de voorbereiding van wijziging of vaststelling van een Huisvestingsverordening advies aan de provincie over de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van artikel 14 van de Huisvestingswet.**

Als een gemeente of een regio een huisvestingsverordening inzet om daarmee de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de schaarste te bestrijden, gaat de provincie ervan uit dat de gemeente of de regio ook haar woningbouwprogramma inzet om de schaarste te bestrijden. De provincie hecht er namelijk aan dat het wonen beleid van de gemeente of regio consistent is. Daarom toetst de provincie, als de schaarste aan woonruimte zo groot is dat één of meer gemeenten in de regio voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste een huisvestingsverordening gebruikt, of de regionale woonvisie in voldoende mate ingaat op die schaarste en de inzet van het woningbouwprogramma om die schaarste weg te nemen.

C2 Bedrijventerrein

Aanleiding

Zie onder A2

Conclusie

Dit onderwerp leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma.

De wijziging van het Omgevingsprogramma is hieronder opgenomen.

De maatregel 'Concurrerende en toekomstbestendige bedrijventerreinen' komt als volgt te luiden:

Concurrerende en toekomstbestendige bedrijventerreinen

Toekomstbestendige bedrijventerreinen die de vitaliteit van het bedrijfsleven versterken.

Rolkeuze

De provincie past bij de aanpak voor bedrijventerreinen alle vier vormen van overheidssturing uit het NSOB-kwadrantenmodel voor overheidssturing toe. Aan de ene kant probeert de provincie te sturen op de juiste functie op de juiste plek en voldoende ruimte om de vraag naar bedrijventerreinen te accommoderen (rechtmatig en presenterende overheid). Aan de andere kant is de provincie met partners bezig om de bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken op onder andere het gebied van energie, klimaatadaptatie en groen (samenwerkende en responsieve overheid).

Beleidskeuze

De provincie streeft naar een kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod van bedrijventerreinen op regionaal en bovenregionaal schaalniveau. Daarbij wordt ingezet op beter benutten

en duurzaam functioneren van bestaande bedrijventerreinen en op het behoud van voldoende ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën en watergebonden bedrijven. Hierdoor wordt de schaarse ruimte in Zuid-Holland zo goed mogelijk benut.

Is de maatregel gebiedsspecifiek?

Nee, deze maatregel geldt voor de gehele provincie Zuid-Holland.

Toelichting maatregel

- **Subsidie planvorming bedrijventerreinen Zuid-Holland:** Voor de subsidieregeling planvorming bedrijventerreinen Zuid-Holland kunnen aanvragen ingediend worden voor (haalbaarheids-)onderzoeken om de kwaliteit van een bedrijventerreinen te verbeteren, zoals onderzoek naar energie, groen, verkeersveiligheid, OV, en digitalisering.
- **Subsidie energie op bedrijventerreinen:** De provincie heeft een specifieke (investerings-) subsidieregeling om duurzame energie en energiebesparing op bedrijventerreinen te ondersteunen. Deze regeling zorgt voor een kwaliteitsimpuls van een bedrijventerrein en is een extra stap op weg richting een toekomstbestendig bedrijventerrein.
- Kennisuitwisseling: Kennisdelen is een belangrijk provinciaal instrument, zo ook voor het bedrijventerreinenbeleid. Kennisuitwisseling vindt op verschillende manieren plaats. Zo worden er jaarlijks twee masterclasses bedrijventerreinen georganiseerd. De doelgroep is breed, zowel overheden als bedrijven, ondernemersverenigingen, kennisinstellingen en aanverwante instellingen. Naast deze masterclasses kunnen ook andere thematische bijeenkomsten worden gehouden om de doelgroep te informeren en om input op te halen. De provincie laat daarnaast allerlei beleidsonderbouwende onderzoeken uitvoeren en zet in op het versterken van diverse netwerken. Dit gebeurt onder andere met het bedrijfsleven, overheden en de omgevingsdiensten.
- Gebiedsgericht werken met andere partners: Het wordt steeds belangrijker om samen met partners (zowel overheden, marktpartijen als belangenorganisaties) te werken aan maatschappelijke opgaven. In diverse gebiedscasussen werkt de provincie samen om verschillende ambities te realiseren, waaronder ook het borgen van voldoende werkgelegenheid op bedrijventerreinen en transformatielocaties. Samenwerking op locaties vergt een actieve rol en samenwerkende insteek van de provincie. Dit staat soms op gespannen voet met de toetsende rol van de provincie aan de omgevingsverordening.
- Organisatiegraad verhogen als randvoorwaarde verhogen kwaliteit bedrijventerreinen: Om er voor te zorgen dat het bedrijventerrein investeert in zaken die in de toekomst essentieel zijn voor de ondernemers (zoals duurzame energie, digitale bereikbaarheid et cetera), is het belangrijk dat ondernemers zich organiseren. De ervaring leert dat activiteiten beter, om niet te zeggen alléén, van de grond komen als op het bedrijventerrein een ondernemersvereniging actief is. Een ondernemersvereniging kan professionele ondersteuning inhuren in de vorm van parkmanagement. Via parkmanagement kunnen activiteiten uitgevoerd worden waar de ondernemersvereniging niet aan toekomt.
- **Ruimtelijk instrumentarium ten behoeve van slim ruimtegebruik en investeringszekerheid:** Een fasegewijze implementatie van nieuw instrumentarium (minimale milieucategorie en 'categorie A bedrijventerrein') levert een bijdrage om de schaarse ruimte in Zuid-Holland optimaal en duurzaam te benutten en om voldoende ruimte voor werkgelegenheid en investeringszekerheid

voor het bedrijfsleven te garanderen. De fasegewijze aanpak hangt samen met de wens voor een zorgvuldige implementatie van dit instrumentarium.

- **Regionale visies:** Geactualiseerde regionale bedrijventerreinvisies zorgen voor de kwalitatieve onderbouwing van vraag en aanbod en geven inzicht in de realistische vraag die ontstaat door vervanging (transformatie). Gedeputeerde Staten kunnen op basis van deze visies een goede kwalitatieve en kwantitatieve afweging maken. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn regionale bedrijventerreinvisies niet verplicht gesteld. Gedeputeerde Staten kunnen echter wel voor een bepaalde regio aangeven dat het nodig is om een regionale visie voor bedrijventerreinen te maken. Daarbij zullen Gedeputeerde Staten vooraf duidelijkheid geven over gewenste inhoud van de visie. Als de betreffende regio hier geen goede invulling aan geeft, kunnen Gedeputeerde Staten zo nodig zelf de regionale bedrijventerreinen visie opstellen. Wanneer een regio beschikt over een door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale visie waaruit blijkt dat vraag en aanbod in balans zijn, kan feitelijke compensatie worden toegepast in plaats van planologische compensatie.
- **Opstellen behoeferamingen en monitoren/onderzoeken:** Een belangrijke maatregel om de Omgevingsverordening Zuid-Holland goed te kunnen toepassen is het opstellen van behoeferamingen voor bedrijventerreinen en de monitoring van bedrijventerreinendata. Gedeputeerde Staten stellen de kwantitatieve behoeferaming voor alle regio's op. Streven is dat deze elke vier jaar worden geactualiseerd. Op basis van de behoeferaming stellen de regio's regionale bedrijventerreinvisies op met aandacht voor de kwaliteit van bedrijventerreinen en de vervangingsvraag (o.a. door transformatie). Gedeputeerde Staten monitoren jaarlijks hoe de behoeferaming zich verhoudt tot de werkelijke uitgifte van bedrijventerreinen en andere mutaties in het bedrijventerreinenaanbod.

Uitbreidingsvraag (kwantitatief en kwalitatief)

Onderstaande tabel toont de kwantitatieve en kwalitatieve uitbreidingsvraag in de bestuurlijke regio's Holland Rijnland, Midden-Holland, Metropoolregio Rotterdam Den Haag en Zuid-Holland Zuid voor de periode 2021 tot en met 2030. Deze tabel is gebaseerd op de behoeferaming bedrijventerreinen 2021. Streven is dat de behoeferaming elke vier jaar wordt geactualiseerd. In deze raming, die per regio nader gespecificeerd is, is (met uitzondering van Midden-Holland) ook een onderverdeling naar subregio's te vinden. De uitbreidingsvraag is onderverdeeld naar vijf werkmilieus:

- **Gemengd stedelijk:** lichte bedrijvigheid, stadsverzorgend, klein tot middelgroot;
- **Campus:** drie locaties in Zuid-Holland (Leiden Bio Science Park, Space Business Park en TU Delft Campus Zuid);
- **Regulier:** reguliere bedrijventerreinactiviteiten als handel, bouw, productie en transport, (boven)lokaal, klein tot middelgroot;
- **Grootschalige distributie (> 3 ha):** grootschalige distributie en warehousing, (boven)regionaal;
- **Grootschalige productie (dit betreft voornamelijk hogere milieucategorie-bedrijvigheid):** grootschalige (overwegend vanaf 1 ha) productie/assemblage/recycling/etc., circulair, regionaal. Deze ruimtevrage bestaat voor circa 95% uit hogere milieucategorie bedrijven. Voor hogere milieucategorie-bedrijvigheid is belangrijk om te onderkennen dat deze met name voor de transitie richting een circulaire economie essentieel is.

Er is voor deze indeling naar werkmilieus gekozen omdat deze recht doet aan twee belangrijke kenmerken die ruimtelijk relevant zijn. Dit zijn de mate van hinder (lage versus hoge milieucategorie) en de omvang van het bedrijf (klein versus zeer groot).

Bij onderstaande tabel is van belang dat de vraag vanuit verschillende clusters (onder andere greenports, maritiem) dwars door deze werkmilieus heen gaat. Het kan gaan om grootschalige bedrijven, hogere milieucategorie-bedrijven, maar ook reguliere bedrijven met een voorkeur voor vestiging op een locatie aan of nabij het water. Voor de watergebonden bedrijvigheid is de ruimtevraag specifiek in beeld gebracht omdat dit een specifiek deel van de bedrijventerreinmarkt betreft met een aanzienlijk belang voor de Zuid-Hollandse economie.

Uitbreidingsvraag 2021 t/m 2030 per bestuurlijke regio

	Holland Rijnland	Midden- Holland	MRDH	Zuid-Holland Zuid
Uitbreidingsvraag	51 - 111	43 - 86	131 - 319	48 - 149
Gemengd stedelijk	4 - 8	3 - 7	4 - 30	1 - 8
Campus	5 - 12	0	3 - 6	0
Regulier	20 - 42	15 - 31	21 - 78	10 - 49
Grootschalige distributie	19 - 34	20 - 35	85 - 164	32 - 66
Grootschalige productie	4 - 14	5 - 12	19 - 42	4 - 26
Watergebonden	4 - 10	5 - 10	16 - 35	10 - 26

Deze tabel hanteert een bandbreedte tussen een hoog en een laag scenario. Gezien de economische kenmerken van de regio's in Zuid-Holland, de bevolkingsprognoses en de ruimtelijke druk is in alle regio's het hoge scenario het meest waarschijnlijke scenario.

Vervangingsvraag

Naast de uitbreidingsvraag is de vervangingsvraag in beeld gebracht. Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen is een vervangingsvraag van maximaal 117 hectare geraamd tot en met 2030. Dit is circa 2% van de huidige uitgegeven voorraad. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervangingsvraag per bestuurlijke regio. Deze ruimtevraag is afhankelijk van de compensatieplannen van de gemeenten waar deze transformatieplannen spelen. Ondanks een goede onderbouwing vanuit de behoefteraming blijft de vervangingsvraag een onzekere factor. De vervangingsvraag fluctueert door de tijd heen.

De onderliggende locaties passen overigens niet bij voorbaat binnen het provinciaal omgevingsbeleid en moeten daar nog op beoordeeld worden.

Vervangingsvraag 2021 t/m 2030 per bestuurlijke regio

	Holland Rijnland	Midden- Holland	MRDH	Zuid-Holland Zuid
Vervangingsvraag	19	31	44	22

Vraag-aanbodconfrontatie per regio (kwantitatief)

In onderstaande tabel wordt de hierboven geïnterpreteerde vraag (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) geconfronteerd met het harde planaanbod. Dit zijn plannen die al zijn

vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Bij het bepalen van de aanbodzijde is ook rekening gehouden met de leegstand in de bestaande voorraad. Want wanneer sprake is van forse leegstand, zou de bestaande voorraad een deel van de vraag kunnen opvangen. In Zuid-Holland is de leegstand echter zeer beperkt en bevindt zich in bijna alle regio's onder de frictieleegstand. Dit is de leegstand die nodig is om een markt goed te laten functioneren. Denk hierbij aan leegstand die nodig is als schuifruimte vanwege verhuizingen of verbouwingen. Door deze krapte op de Zuid-Hollandse bedrijfsruimtemarkt is het niet waarschijnlijk dat een significant deel van de vraag zal landen in de bestaande voorraad.

In deze tabel is geen rekening gehouden met het zachte planaanbod. Dit zijn namelijk plannen waarvoor nog een bestemmingsplan moet worden vastgesteld. De status van zachte plannen kan sterk verschillen (van idee tot afgestemd in de regio tot voorontwerp bestemmingsplan). Het zachte planaanbod is dynamisch en verandert door de tijd.

Confrontatie vraag en aanbod per bestuurlijke regio (per 1-1-2021)

	Holland Rijnland	Midden-Holland	MRDH	Zuid-Holland Zuid
Uitbreidingsvraag	51 - 111	43 - 86	131 - 319	48 - 149
Vervangingsvraag	19	31	44	22
Totale vraag	70 - 130	74 - 117	175 - 363	70 - 171
Hard planaanbod	71	3	308	196
Behoefte	-1 tot 59	71 tot 114	-125 tot 63	-125 tot -24

Uitgaande van het hoge scenario is in alle regio's (met uitzondering van Zuid-Holland Zuid) sprake van een (forse) kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein. Deels zou dit geaccommodeerd kunnen worden door de zachte plannen.

De watergebonden bedrijventerreinen zijn zeer relevant voor de Zuid-Hollandse economie en zijn van provinciaal belang. Onderstaande tabel geeft daarom een overzicht van de vraag-aanbod confrontatie van de watergebonden bedrijvigheid. Hieruit blijkt dat in alle bestuurlijke regio's sprake is van behoefte aan watergebonden bedrijventerreinen.

Confrontatie vraag en aanbod watergebonden bedrijvigheid per bestuurlijke regio (per 1-1-2021)

	Holland Rijnland	Midden-Holland	MRDH	Zuid-Holland Zuid
Vraag	4 - 10	5 - 10	16 - 35	10 - 26
Aanbod	0	0	7	5
Behoefte	4 tot 10	5 tot 10	9 tot 28	5 tot 21

Vraag-aanbodconfrontatie per regio (kwalitatief)

Naast de kwantiteit is het essentieel om naar de kwaliteit van vraag en aanbod te kijken. Hierbij is de onderverdeling naar werkmilieu en de geografische spreiding van het aanbod relevant. Er wordt gekeken naar geografische spreiding omdat marktregio's van bedrijven vaak niet gelijk zijn aan de

bestuurlijke regio's. Grenzen zijn namelijk vaak fluïde en overlappend. Bovendien heeft elk type bedrijfssegment zijn eigen marktregio. Naast regionaal wordt ook kwalitatief onderscheid gemaakt. De reden hiervoor is dat elk segment zijn specifieke behoefte heeft qua kavelkenmerken en – omvang. Daarom is hierboven onderscheid gemaakt naar de vijf typen werkmilieus.

Regionale visies en monitoring

Bovenstaande cijfers over vraag en aanbod zijn directe input voor de, door de regio's op te stellen, regionale bedrijventerreinvisies. In deze visies brengen regio's in beeld op welke manier vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief in balans komen. Het aanwezige harde planaanbod is logischerwijs onderhevig aan verandering door uitgifte van nieuwe terreinen. En wanneer de economie goed draait, vertaalt zich dat in hoge(re) uitgiftes dan verwacht, tegelijkertijd blijft de uitgifte achter bij de prognose wanneer het economisch minder goed gaat.

Het is daarom zeer belangrijk om het beschikbare aanbod goed te monitoren, ook op kwaliteit en of die aansluit bij de vraag. Met name de "dynamische monitor bedrijventerreinen" zal gebruikt worden om data hierover te ontsluiten. Deze monitor maakt onder andere inzichtelijk welk type bedrijf op een bedrijventerrein zit, de beschikbaarheid van kavels, leegstand, planstatus, milieucategorie en aantal mensen dat er werkzaam is. De gemeenten hebben een belangrijke rol in het verzamelen van die gegevens.

C3 Detailhandel

Aanleiding aanpassing beleid

Zie onder A3.

Dit leidt tot aanpassing van de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma.

De wijziging van het Omgevingsprogramma is hieronder weergegeven.

De maatregel 'Concentratie en bundeling detailhandel' komt als volgt te luiden:

Concentratie en bundeling detailhandel

Rolkeuze

De provincie past bij de aanpak op het detailhandelsdossier alle vier de vormen van overheidssturing uit het NSOB-kwadrantenmodel voor overheidssturing toe omdat de huidige vraagstukken vragen om meer dan (ruimtelijke) regels alleen. Deze regels blijven nodig, maar het levendig en vitaal houden van onze (binnensteden) en dorpen is een gezamenlijke opgave van alle betrokken partijen. Het kwadrantenmodel laat zien dat het zwaartepunt ligt bij de rechtmatige overheid (toetsen) en samenwerkende overheid (meepoetsen).

Beleidskeuzes

De provincie concentreert en bundelt nieuwe detailhandel primair in de centra van wijken, dorpen en steden.

Is de maatregel gebiedsspecifiek?

Gericht op de gehele provincie Zuid-Holland.

Toelichting maatregel

Regionale visies en programmering

Het is wenselijk om detailhandelsontwikkelingen in een breder regionaal kader te kunnen plaatsen met afspraken over nieuwe ontwikkelingen maar ook bijvoorbeeld over het saneren van overaanbod.

De provincie zet zich daarom in om regionale samenwerking en programmering op het gebied van detailhandel te stimuleren en levert een actieve bijdrage aan regio's die actief zijn op het gebied van visievorming en programmering. Elementen die daar onderdeel van kunnen uitmaken zijn het gebruik van actuele cijfers over aanbod en leegstand, regionale programmering, inventarisatie van kansrijke en kansarme centra, profielen per gemeente, nieuwe ontwikkelingen, schrappen (plan)aanbod en transformatie.

Aanpak Winkelgebieden

Met de Aanpak Winkelgebieden biedt de provincie gemeenten daarnaast hulp en ondersteuning op gebied van kennisuitwisseling, verbeteren samenwerking, aanpak leegstand, herpositioneren en transformatie winkelgebieden. Deze aanpak bestaat onder andere uit:

- Subsidieregeling planvorming detailhandel Zuid-Holland

De subsidieregeling planvorming detailhandel Zuid-Holland is bedoeld om de kwaliteit en het functioneren van winkel- en centrumgebieden te optimaliseren.

Gemeenten, winkeliers- en ondernemersverenigingen en stichtingen kunnen subsidie aanvragen voor activiteiten die zijn gericht op het verhogen en verbeteren van de onderlinge samenwerking van ondernemers en winkeliers, vooronderzoek voor het oprichten van een Bedrijven Investeringszone (BIZ), haalbaarheidsonderzoek om tot compactere winkelgebieden te komen en verspreid aanbod te saneren of het laten opstellen van een sterkte-zwakte analyse voor een winkel- en centrumgebied. **Daarnaast kan de subsidieregeling ingezet worden om meer uitvoerende activiteiten op het gebied van herontwikkeling en transformatie te organiseren.**

- Koopstromenonderzoek

De provincie laat regelmatig, in 2021 in samenwerking met de provincies Noord-Holland, Utrecht, en Noord-Brabant koopstromenonderzoek (KSO) uitvoeren. Koopstromenonderzoek is een grootschalig consumentenonderzoek onder inwoners van de Randstad. De enquête brengt de kooporiëntatie (waar worden boodschappen gedaan, waar wordt gewinkeld, inclusief internetaankopen) en het koopgedrag (o.a. gebruikt vervoermiddel, koopfrequentie, beoordeling winkelgebieden, combinatiebezoek) van de bevolking in beeld. De provincie gebruikt de KSO-data voor de evaluatie, monitoring en aanpassing van het (ruimtelijk) detailhandelsbeleid, o.a. met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden en de detailhandelsstructuur. De KSO-data is voor iedereen beschikbaar. Naast de provincies wordt de KSO-data door gemeenten, regio's en marktpartijen gebruikt voor bijvoorbeeld de onderbouwing van lokaal en regionaal detailhandelsbeleid of vestigingsplaatskeuzes.

- **Professionalisering, samenwerking en kennisdeling**

De provincie wil samen met betrokken partijen in (middelgrote) steden werken aan levendige, vitale en aantrekkelijke centrumgebieden. Voor alle type centrumgebieden geldt dat ingrepen noodzakelijk kunnen zijn om tot een toekomstbestendige structuur te komen. Om daadwerkelijke sterke steden en dorpen te krijgen geldt dat de centrumfunctie in balans dient te zijn. Daarom ligt de focus op de volgende subthema's:

- Versterken toekomst centra van (middelgrote centra) door pilotprojecten en
- Kennisdeling door middel van masterclasses en kennisplatforms
- Stimuleren van transformatie door het aanbieden van financiële arrangementen;

De provincie ziet een toegevoegde waarde voor zichzelf bij kennisvorming en –deling op het terrein van detailhandel en bredere binnenstadsaanpak. Dit sluit ook goed aan bij het huidige coalitieakkoord. Uit diverse trajecten blijkt dat met name de kleine gemeenten minder goed geëquipeerd zijn om alle trends en ontwikkelingen te volgen en onvoldoende menskracht beschikbaar hebben om benodigde acties uit te voeren. In dit kader wordt ingezet op het breed toepasselijk maken van provinciaal geïnitieerde onderzoeken (DNA van de stad, stadslogistiek), organiseren van breed toegankelijke masterclasses en kennisbijeenkomsten en het opzetten van een monitor werklocaties. Zo zijn er twee platforms opgericht voor centrummanagers en ambtenaren EZ om de binnenstadsaanpak zowel inhoudelijk - bijvoorbeeld als procesmatig te bespreken.

Overzicht detailhandelsstructuur, PDV- en GDV-locaties

In de Omgevingsvisie is een beschrijving gegeven van de provinciale detailhandelsstructuur (reguliere detailhandel) die zich onderscheidt in grofweg vier type winkelcentra: te consolideren centra, te herpositioneren, te optimaliseren centra en overige centra. In onderstaande tabel staan de centra opgenomen die behoren tot de provinciale detailhandelsstructuur. Daarnaast zijn in de tabel de PDV- en GDV-locaties opgenomen, die eveneens worden beschreven in de Omgevingsvisie.

Tabel Overzicht provinciale structuur reguliere detailhandel, PDV-en GDV-locaties

	status	Sinds
Haaglanden		
Den Haag binnenstad	consolideren	2022
Delft Binnenstad	consolideren	2022
Zoetermeer Stadshart	herpositioneren	2022
Rijswijk in de Boogaard	herpositioneren	2022
Leidschendam The Mall of the Netherlands	consolideren	2022
Naaldwijk Centrum	optimaliseren	2007
's-Gravenzande Centrum	optimaliseren	2007
Den Haag Frederik Hendriklaan	optimaliseren	2012
Den Haag Leijweg	optimaliseren	2012
Delft in de Hoven	optimaliseren	2012
Den Haag Megastores	GDV/PDV	2007
Delft Ikea	PDV	2007
Delft Leeuwestein	PDV	2007
Naaldwijk Industriestraat	PDV	2007
Zoetermeer Woonhart	PDV	2007

regio Rotterdam		
Rotterdam binnenstad	consolideren	2022
Rotterdam Alexandrium I	herpositioneren	2022
Rotterdam Zuidplein	herpositioneren	2022
Rotterdam Keizerswaard	optimaliseren	2012
Rotterdam Hoogvliet	optimaliseren	2012
Spijkenisse Centrum	optimaliseren	2007
Vlaardingen Centrum	optimaliseren	2007
Hellevoetsluis Struytse Hoeck	optimaliseren	2007
Schiedam Centrum	optimaliseren	2007
Krimpen a/d IJssel Centrum	optimaliseren	2007
Maassluis Koningshoek	optimaliseren	2014
Capelle a/d IJssel Koperwiek	optimaliseren	2007
Berkel en Rodenrijs Centrum	optimaliseren	2012
Barendrecht Centrum	optimaliseren	2012
Ridderkerk Centrum	optimaliseren	2012
Rotterdam Alexandrium II & III	GDV	2007
Capelle a/d IJssel - Hoofdweg (Capelle XL)	PDV	2007
Rotterdam Stadionweg	PDV	2007
Barendrecht Reijerwaard / Cornelisland	PDV	2007
Spijkenisse Kolkplein	PDV	2007
Hellevoetsluis Moerman	PDV	2007
Maassluis Electraweg	PDV	2007
Ridderkerk Donkersloot	PDV	2007
Rotterdam Marconiplein	PDV	2007
Vlaardingen Hoogstad	PDV	2007
Barendrecht Vaanpark	PDV	2007
Spijkenisse Schiekamp	PDV	2007

Zuid-Holland Zuid		
Dordrecht historische binnenstad	consolideren	2022
Gorinchem Centrum	optimaliseren	2007

Oud-Beijerland Centrum	optimaliseren	2007
Zwijndrecht Walburg	optimaliseren	2007
Sliedrecht Centrum	optimaliseren	2007
Middelharnis Centrum	optimaliseren	2007
Hendrik-Ido-Ambacht De Schoof	optimaliseren	2012
Leerdam Centrum	optimaliseren	2007
Papendrecht Centrum	optimaliseren	2007
Sliedrecht Nijverwaard	PDV	2007
Oud-Beijerland De Bosschen	PDV	2007
Dordrecht Mijlweg	PDV	2007
Gorinchem Spijksedijk	PDV	2007
Leerdam Nieuw Schaijk	PDV	2007
Middelharnis	PDV	2007
Numansdorp	PDV	2007
Strijen Woonstrada	PDV	2007

Holland Rijnland		
Leiden historische binnenstad	consolideren	2022
Leiden Luifelbaan	optimaliseren	2012
Leiderdorp Winkelhof	optimaliseren	2007
Katwijk Centrum	optimaliseren	2007
Alphen a/d Rijn Centrum	optimaliseren	2007
Lisse Centrum	optimaliseren	2007
Alphen a/d Rijn Euromarkt	PDV	2007
Leiden Lammenschansweg	PDV	2007
Leiderdorp Baanderij	PDV	2007
Leiderdorp Meubelplein	PDV	2007
Zoeterwoude / Hazerswoude Rijnekeboulevard	PDV	2007
Katwijk 't Heen	PDV	2007

Midden Holland		
----------------	--	--

Gouda historische binnenstad	consolideren	2022
Gouda Bloemendaal	optimaliseren	2012
Bodegraven Centrum	optimaliseren	207
Bergambacht Centrum	optimaliseren	2007
Schoonhoven Centrum	optimaliseren	2007
Nieuwerkerk a/d IJssel Reigerhof	optimaliseren	2007
Goudse Poort	PDV	2007

Functioneren detailhandelsstructuur

Het functioneren van de detailhandelsstructuur staat op onderdelen onder druk. Er zijn echter ook locaties en gebieden waar de detailhandel op dit moment goed functioneert en kansen bestaan voor versterking. De provincie heeft inzicht gegeven in de ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel in Zuid-Holland, door een berekening te maken die dit indicatief in beeld brengt.

Tabel Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden op subregionale schaal tot 2030 in winkelvloeroppervlak (wvo)

Regio	Indicatieve uitbreidingsruimte in m ² wvo in 2030 voor realisatie van plannen (incl. toeristische bestedingen)				Harde en zachte plannen in m ² wvo		Indicatieve uitbreidingsruimte in m ² wo in 2030 na realisatie harde en zachte plannen	
	Dagelijks	Niet-dagelijks	...waarvan...		Dagelijks	Niet-dagelijks	Dagelijks	Niet-dagelijks
			Mode en luxe	Vrije Tijd				
Rijnstreek	-1.800	-1.750	-3.900	7.350	5.450	10.400	-7.250	-12.150
Leidse regio	-1.550	-32.750	-17.000	6.900	16.650	56.200	18.200	-88.950
Duin- en Bollenstreek	-6.300	-36.750	-12.950	2.900	1.600	1.600	-7.900	-38.350
Holland Rijnland	-9.650	-71.250	-33.800	17.100	23.700	68.200	33.350	-139.450
Midden-Holland	-250	-28.750	-9.850	3.300	6.150	1.300	-6.390	-30.050
Drechtsteden	12.300	-43.000	-22.400	7.550	7.500	71.600	19.800	-114.600
Hoekse Waard	-2.100	-22.750	-9.900	3.150	1.100	3.100	-3.200	-25.850
Alblasserwaard	-1.500	-15.250	-8.200	2.100	0	0	-1.500	-15.250
Goeree-Overflakkee	-3.650	-16.250	-4.100	1.150	0	0	-3.650	-16.250
Zuid-Holland Zuid	19.600	-97.250	-44.700	13.950	8.550	74.700	28.150	-171.950
Regio Rotterdam	42.900	46.250	-73.400	52.200	48.450	38.950	91.350	7.300
Haaglanden	14.100	232.250	-27.800	54.800	30.450	26.050	16.350	206.200
MRDH	28.850	278.500	-101.200	107.000	78.900	65.000	107.750	213.500

Totaal Zuid-Holland	58.350	81.500	-189.550	141.350	117.300	209.200	175.640	-127.950
----------------------------	---------------	---------------	-----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------

Bovenstaande tabel laat de kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden (exclusief huidige leegstand) tot 2030 op subregionale schaal zien. Het betreft modelmatige marktruimteberekeningen op basis van een aantal traceerbare cijfers/bronnen (huidige aanbod, vraag, koopstromen, omzetcijfers, marktaandeel online) en modelmatige aannames voor de toekomst (bevolkingsprognose, marktaandeel online,). Het model houdt bewust geen rekening met beleidsmatige ambities, keuzes of ingrepen (beleidsneutraal).

De tabel is bedoeld om kwantitatief gevoel te krijgen wat het doorzetten van een aantal ontwikkelingen betekent voor de kwalitatieve en ruimtelijke provinciale beleidsopgave in centrumgebieden en daarbuiten. De tabel heeft niet als doel als 'norm' te dienen voor de lokale haalbaarheid van bepaalde detailhandelsontwikkelingen. Op basis van specifieke lokale omstandigheden zou voor een specifieke branche of winkel een meer locatie-specifieke berekening of afweging kunnen worden gemaakt. Daarbij dient echter wel steeds kritisch te worden gekeken naar de uitgangspunten om te voorkomen dat men zich rijk rekent en rekening wordt gehouden met (verdringings)effecten elders.

Deze tabel maakt duidelijk dat in de dagelijkse sector (levensmiddelen en persoonlijke verzorging) voor uitvoering van de harde en zachte plannen er een overaanbod is voor dagelijks winkelaanbod. Alleen in het sterk verstedelijkte gebied van de MRDH is er beperkte uitbreidingsruimte mogelijk. In 2018 was er op (sub)regionale schaal alleen in de regio Haaglanden beperkte uitbreidingsruimte. De uitbreidingsruimte is voor een groot deel gebaseerd op de toename van het aantal inwoners in 2030 en het effect van het online boodschappen doen.

De niet-dagelijkse sector (mode & luxe, vrije tijd, in en om het huis, overig) laat een wisselend beeld zien, zowel tussen regio's als productgroepen. In totaal is er nu voor uitvoering van plannen een uitbreidingsruimte van 81.500 m² wvo op provinciale schaal. De uitbreidingsruimte is ten opzichte van 2018 met zo'n 60.000 m² toegenomen. Ook hier is deze uitbreidingsruimte gebaseerd op een verwachte toename van de bevolking (+7,5%) tot 2030. Als deze toename niet van de grond komt, is er geen ruimte voor uitbreidingsruimte.

Daarnaast is er nog een planvoorraad van bijna 330.000 m² wvo. Na uitvoering van plannen laat alleen de regio Haaglanden nog een positieve ontwikkelingsruimte zien tot 2030. In de overige gebieden is dan sprake van overaanbod voor alle productgroepen.

Het gegeven dat momenteel in sommige regio's voor sommige branche ontwikkelingsruimte aanwezig is, wil niet wil zeggen dat het locatiebeleid voor detailhandel niet van toepassing is. Toevoeging van detailhandel dient plaats te vinden op de juiste plek, in beginsel in de centra zodat er synergievoordelen behaald kunnen worden door geclusterd aanbod om deze gebieden en de kernen te versterken.

Bijlage 1 Wijzigingsbesluit Omgevingsverordening Zuid-Holland

Concept

Wijzigingsbesluit Omgevingsverordening Zuid-Holland

Besluit van provinciale staten van Zuid-Holland van [datum], [besluitnummer], tot wijziging van de Omgevingsverordening Zuid-Holland in verband met de Herziening Omgevingsbeleid Module Wonen, Werken & Werelderfgoed

Provinciale staten van Zuid-Holland;

Gelezen het voorstel van gedeputeerde staten van [datum], [besluitnummer], over de wijziging van de Omgevingsverordening Zuid-Holland in het kader van de Herziening Omgevingsbeleid Module Wonen, Werkend & Werelderfgoed;

Gelet op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluiten:

Artikel I

De Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt als volgt gewijzigd:

A.

Artikel 3.32 komt te luiden:

Artikel 3.32 Verbod waterscooter en snelle motorboot

Het is verboden zonder ontheffing in een stiltegebied te varen met een watervoertuig, zoals motorboot of waterscooter, sneller dan 9 km/u.

B.

In artikel 6.10 vervalt het tweede lid, onder vernummering van het derde en het vierde lid tot tweede en derde lid.

C.

Artikel 6.10f komt te luiden:

6.10f Functiemenging en meervoudig ruimtegebruik

Een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functies wonen of bedrijven, houdt rekening met de mogelijkheden voor functiemenging en meervoudig ruimtegebruik.

D.

Na artikel 6.10g worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

6.10h Sociale huurwoningen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 30% sociale huurwoningen of wat hierover is vastgelegd in de geldende door gedeputeerde staten vastgestelde regionale woonvisie of regionale woningbouwprogramma als bedoeld in artikel 6.10.
2. Een toelichting van een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid gaat in op:
 - a. welke wijze het bestemmingsplan voorziet in voldoende sociale huurwoningen en hoe de stedelijke ontwikkeling bijdraagt aan het streven naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad per gemeente;
 - b. het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad van de gemeente en het effect van de stedelijke ontwikkeling op dit aandeel;
 - c. het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad in bezit bij corporaties en het effect van de stedelijke ontwikkeling op dit aandeel.
3. Als over het aandeel sociale huurwoningen regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd, dan kan de toelichting, bedoeld in het tweede lid, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

6.10i Betaalbare woningbouw

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende betaalbare woningbouw. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 2/3 betaalbaar of wat hierover is vastgelegd in de geldende door gedeputeerde staten vastgestelde regionale woonvisie of regionale woningbouwprogramma als bedoeld in artikel 6.10.
2. De toelichting van het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, gaat in op welke wijze de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in voldoende betaalbare woningbouw en hoe de stedelijke ontwikkeling bijdraagt aan 2/3 betaalbare woningbouw.
3. Als over het aandeel betaalbare woningbouw regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd, dan kan de toelichting, bedoeld in het tweede lid, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

E.

Artikel 6.12 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van het tweede tot en met zevende lid tot derde tot en met achtste lid, wordt een lid ingevoegd, luidende:
 2. Voor zover het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein waar ruimte kan worden geboden aan bedrijven uit milieucategorie 3 en hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel overeenkomstige milieuzones, worden bedrijven in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel overeenkomstige milieuzones uitgesloten. Afwijking hiervan is mogelijk als dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening.
2. In het vijfde lid (nieuw) wordt de term “tweede lid” vervangen door “derde lid”.
3. In het vijfde lid, onderdeel a (nieuw) komt als volgt te luiden:
 - a. een bedrijventerrein met milieucategorie 3, dan wel overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur, en een oppervlakte van meer dan 1 hectare;
4. In het zevende lid (nieuw) wordt “vierde lid” vervangen door “vijfde lid”.
5. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

9. In afwijking van het vierde tot en met het achtste lid zijn woningen of huisvesting, dan wel transformatie naar woningbouw of huisvesting, uitgesloten op bedrijventerreinen met de aanduiding 'bedrijventerrein, niet te transformeren', waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 20 in bijlage II.

F.

Artikel 6.13 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid, onderdeel a, komt te luiden:

- a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Omgevingsprogramma Zuid-Holland en de Omgevingsvisie Zuid-Holland beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te consolideren centra, te herpositioneren centra, te optimaliseren centra en de overige centra;

2. Het vijfde lid, onderdeel a., komt te luiden:

- a. ten hoogste 20% van het netto-verkoopvloeroppervlakte met een maximum van 500 m² wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt; en

G.

Na artikel 6.26 worden twee artikelen ingevoegd luidende:

Artikel 6.26a Kernkwaliteiten werelderfgoederen

1. Voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op de werelderfgoederen Hollandse Waterlinies of Neder-Germaanse Limes, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 8 in bijlage II, laat het bestemmingsplan geen activiteiten toe die de kernkwaliteiten van deze werelderfgoederen, zoals beschreven in bijlage XII, in aanvulling op artikel 2.13.4 en bijlage 8 van het Barro, aantasten.
2. De toelichting van een bestemmingsplan voor een locatie binnen Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes kernzone 1, Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes kernzone 2, Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes bufferzone en Werelderfgoed Hollandse waterlinies, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 8 in bijlage II, bevat:
 - a. een beschrijving van de wijze waarop de kernkwaliteiten van het werelderfgoed worden behouden of versterkt; en
 - b. een beschrijving van de wijze waarop de cultuurhistorische waarde wordt behouden of versterkt.

Artikel 6.26b Archeologische waarden Neder-Germaanse Limes

1. Een bestemmingsplan voor Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes kernzone 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 8 in bijlage II, bevat regels die de bekende archeologische waarden beschermen.
2. Een bestemmingsplan voor Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes bufferzone waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 8 in bijlage II, bevat regels die de verwachte archeologische waarden beschermen.

3. Een bestemmingsplan voor Neder-Germaanse Limes verwachtingszone, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 8 in bijlage II, bevat regels die de verwachte archeologische waarden beschermen.
4. De regels, bedoeld in het eerste lid, voorzien in ieder geval in een verbod op activiteiten waarbij de grond dieper dan 30 cm onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij:
 - a. door archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast, of
 - b. het activiteiten betreft die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten.
5. De regels, bedoeld in het tweede en derde lid, voorzien in ieder geval in een verbod op activiteiten waarbij een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij:
 - a. door archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast, of
 - b. het activiteiten betreft die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten.
6. In afwijking van het vierde en vijfde lid kan het bevoegd gezag bij uitzondering het behoud van de archeologische waarden 'ex situ' toelaten, als behoud 'in situ' niet mogelijk blijkt en andere zwaarwegende belangen prevaleren.

H.

Artikel 6.27 komt te luiden:

Artikel 6.27 Archeologische waarden

1. Een bestemmingsplan voor een gebied met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 8 in bijlage II, bevat regels die de bekende archeologische waarden beschermen.
2. De regels, bedoeld in het eerste lid, voorzien in ieder geval in een verbod op activiteiten waarbij een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij:
 - a. door archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast, of
 - b. het activiteiten betreft die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten.
3. In afwijking van het tweede lid, kan het bevoegd gezag bij uitzondering het behoud van de archeologische waarden 'ex situ' toelaten, als behoud 'in situ' niet mogelijk blijkt en andere zwaarwegende belangen prevaleren.

I.

In paragraaf 6.2.8a wordt een artikel ingevoegd, onder vernumming van de artikelen 6.27a, 6.27b en 6.27c tot de artikelen 6.27b, 6.27c en 6.27d, luidende:

Artikel 6.27a Toekomst bestendig bouwen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe woning mogelijk maakt, betreft daarbij de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen die verder gaan dan de wettelijke eisen en bevat hierover een verantwoording in de toelichting.
2. Aan het eerste lid wordt in ieder geval voldaan als in onderlinge samenhang betrokken zijn:
 - a. de risico's van klimaatverandering als gevolg van het bouwen;
 - b. de energiehuishouding van het gebouw, met name het gebruik en de opwekking van energie;

- c. de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten;
 - d. de mogelijkheden om de emissies van NO_x en CO₂ te beperken in de bouw- en gebruiksfase;
 - e. het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen;
 - f. het versterken van de biodiversiteit; en
 - g. het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving.
3. Het eerste lid laat onverlet de elders in deze verordening gestelde specifieke regels over toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen.

J.

Bijlage I wordt als volgt gewijzigd:

1. In de alfabetische volgorde de volgende begrippen ingevoegd:

betaalbare woningbouw: huurwoningen met een huur tot aan 1000 euro per maand (prijspeil 2022) en koopwoningen tot een maximumgrens van 355.00 euro;

Hollandse Waterlinies: de locatie bekend als de vroegere verdedigingslinies van Holland en bestaat onder andere uit de Nieuwe Hollandse Waterlinie, die van Muiden naar Woudrichem loopt en eindigt bij Werkendam en die is gelegen op het grondgebied van de provincies Noord-Holland, Utrecht, Gelderland, Zuid-Holland en Noord-Brabant;

Neder-Germaanse Limes: de locatie bekend als een serie van archeologische monumenten van de vroegere Romeinse rijksgrens, die van Katwijk aan Zee tot in Remagen over de grens met Duitsland loopt over het grondgebied van de provincies Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland en de deelstaten Noordrijn-Westfalen en Rijnland-Palts;

sociale huurwoningen: woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en in het bezit van woningcorporaties;

woningvoorraad: het totaal aan woningen in een gemeenten dat is gerealiseerd of waarvoor vergunning is verleend;

2. Het begrip “grote ruimtevragers” komt als volgt te luiden:

grote ruimtevragers: bedrijfsfuncties die zijn gehuisvest in een samenhangend gebouwencomplex op een bedrijfskavel van 3 hectare of meer, uitgezonderd nutsvoorzieningen;

K.

In Bijlage II worden de volgende kaarten vervangen door de gelijkkluidende kaarten als opgenomen in de bijlage behorende bij dit besluit:

Kaart 7 Natuurnetwerk Nederland;

Kaart 8 Archeologische waarden;

Kaart 14 Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën;

Kaart 16 Windenergie;

Kaart 19 Grote buitenstedelijke bouwlocaties;

Kaart 20 Bedrijventerreinen.

L.

Bijlage X wordt als volgt gewijzigd:

1. In tabel 1 worden de volgende woningbouwlocaties ingevoegd:

In het tabeldeel met het opschrift "Haaglanden":

woningbouwlocatie Dwarskade, oppervlakte 44 hectare, gemeente Pijnacker-Nootdorp, kern Nootdorp

In het tabeldeel met het opschrift "Midden-Holland":

woningbouwlocatie De Groendijk Zuid, oppervlakte 5 hectare, gemeente Bodegraven-Reeuwijk, kern Driebruggen

2. in tabel 2 worden de volgende bedrijventerreinen zachte capaciteit ingevoegd:

In het tabeldeel met het opschrift "Regio Rotterdam":

bedrijventerrein uitbreiding Tuinderij Vers, oppervlakte 3 hectare, gemeente Brielle, kern Brielle;

In het tabeldeel met het opschrift "Midden-Holland":

Bedrijventerrein Vredenburg II, oppervlakte 29 hectare, gemeente Waddinxveen, kern Zuidplas;

In het tabeldeel met het opschrift "Alblasserwaard-Vijfheerenlanden":

Bedrijventerrein uitbreiding Parallelweg Schelluinen, oppervlakte 13 hectare, gemeente Molenlanden, kern Schelluinen.

M.

Na bijlage XI wordt een bijlage toegevoegd, luidende:

BIJLAGE XII KERNKWALITEITEN WERELDERFGOEDEREN

Als bedoeld in artikel 6.26a

Kernkwaliteiten Hollandse Waterlinies

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is onderdeel van het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies en strekt zich uit over de provincies Noord- en Zuid-Holland en Utrecht. Het is een oude verdedigingslinie, zodanig ontworpen en aangelegd dat water gebruikt kon worden als afweermiddel bij vijandelijke invallen. Vanaf 1815 werd deze verdedigingslinie ingericht met de stad Utrecht als centraal punt. De 85 kilometer lange Nieuwe Hollandse Waterlinie strekte zich uit van de voormalige Zuiderzee (IJsselmeer) bij Muiden, via de Vecht en de belangrijke garnizoenstad Utrecht, naar Vreeswijk en vandaar naar de Diefdijk, via Asperen naar Gorinchem en de Biesbosch. Deze verdedigingslinie functioneerde van 1815 tot 1963 en bestaat uit de volgende samenhangende onderdelen en kernkwaliteiten: inundatiegebieden en verdedigingswerken (forten, batterijen, lunetten, kazematten en groepsschuilplaatsen) in samenhang met hun omgeving, voormalige schootvelden en verboden kringen rondom de forten, diverse waterwerken (zoals sluizen en dijken, in het bijzonder de Diefdijk) en overige elementen als beschutte wegen, loopgraven en tankgrachten. Slechts een klein deel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ligt binnen Zuid-Holland, te weten: de historische vestingstructuur van de vesting Gorinchem, enkele liniedijken zoals de Dalemsedijk, de Merwededijk, de Waaldijk en de Zuidlingedijk met aan die liniedijken een aantal kleinere verdedigingswerken waaronder de Dalemse sluis. De overige delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie

liggen buiten de provincie Zuid-Holland. De Zuid-Hollandse delen die behoren tot de Oude Hollandse Waterlinie hebben geen UNESCO Werelderfgoed status.

Richtsnoer voor nieuwe activiteiten:

- behouden en versterken van de kwaliteiten van de Hollandse Waterlinies met aandacht voor de samenhang van alle onderdelen van dit ensemble;
- bewaren van het open zicht van de polders grenzend aan de liniedijken;
- herkenbaar houden van het profiel van de liniedijken als historische dijk.

Kernkwaliteiten Neder-Germaanse Limes

Neder-Germaanse Limes is de locatie bekend als de vroegere Romeinse rijksgrens, die van Katwijk aan Zee naar Remagen in Duitsland loopt. In Nederland betreft dit het grondgebied van de provincies Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland, waarvan de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling is vastgelegd. In Duitsland loopt de vroegere Romeinse rijksgrens door de deelstaten Noordrijn-Westfalen Westfalen en Rijnland-Palts.

Kernkwaliteiten van de Neder-Germaanse Limes zijn:

- a. de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven (militaire) grens van het voormalige Romeinse Rijk; en
- b. archeologische overblijfselen uit de periode 20 voor tot 450 na Christus langs, en samenhangend met, de toenmalige loop van de Rijn, bestaande uit:
 - 1°. militaire versterkingen (legioensvestigingen, forten, wachttorens, tijdelijke kampen), burgerlijke nederzettingen, tempel en grafvelden;
 - 2°. overige militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, bruggen, havens, oeverwerken, kanaal, aquaduct, pannembakkerij ;
 - 3°. verlandende delen van de rivier met scheepswrakken en afvallagen.

Richtsnoer voor nieuwe activiteiten:

- ontwikkelingen dragen bij aan de instandhouding van de uitzonderlijke universele kernkwaliteiten van het werelderfgoed. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als ze de 'kernkwaliteiten' behouden of versterken. Het behoud van deze kernkwaliteiten wordt mede gewaarborgd door de regels voor archeologische bescherming die aan de werelderfgoederen zijn gekoppeld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het provinciaal blad waarin dit besluit wordt geplaatst.

Den Haag, [datum]

Provinciale staten van Zuid-Holland

griffier voorzitter

Bijlage 2 Kaartwijzigingen Omgevingsverordening Zuid-Holland

Zie losse bijlage

Bijlage 3 Kaartwijzigingen Omgevingsvisie Zuid-Holland

Zie losse bijlage

Bijlage 4 Wijziging Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV): regels

De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening wordt als volgt gewijzigd:

A.

Artikel 3.16, wordt als volgt gewijzigd:

1. onderdeel e. komt te luiden:

- e. het varen met een watervoertuig, zoals motorboot of waterscooter, sneller dan 9 km/u.

2. Onderdeel f vervalt.

B.

Na artikel 7.41 wordt, onder de vernummering van artikel 7.41a en 7.41b tot artikel 7.41b en 7.41 een artikel, ingevoegd, luidende:

Artikel 7.41a (toekomstbestendig bouwen)

2. Een omgevingsplan dat een nieuw gebouw met een woonfunctie mogelijk maakt, betreft daarbij de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen die verder gaan dan de wettelijke eisen en bevat hierover een motivering.
3. Aan het eerst lid wordt in ieder geval voldaan als in onderlinge samenhang betrokken zijn:
 - a. de risico's van klimaatverandering als gevolg van het bouwen;
 - b. de energiehuishouding van het gebouw, met name het gebruik en de opwekking van energie;
 - c. de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten;
 - d. de mogelijkheden om de emissies van NO_x en CO₂ te beperken in de bouw- en gebruiksfase;
 - e. het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen;
 - f. het versterken van de biodiversiteit; en
 - g. het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving.
4. Het eerste lid laat onverlet de elders in deze paragraaf gestelde specifieke regels over toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen.

C.

Artikel 7.44 komt te luiden:

Artikel 7.44 (afgestemde regionale behoefte)

Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren mogelijk maakt, houdt rekening met de op de behoefteringen van gedeputeerde staten gebaseerde regionale afgestemde behoefte aan deze ontwikkeling. De regionaal afgestemde behoefte kan blijken uit

een geheel of gedeeltelijke instemming met regionale bestuurlijke afspraken door gedeputeerde staten of uit een door gedeputeerde staten openbaar gemaakt document.

D.

Artikel 7.45a vervalt.

E.

Artikel 7.45h komt te luiden:

Artikel 7.45h (functiemenging en meervoudig ruimtegebruik)

Een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor de functies wonen of bedrijven, houdt rekening met de mogelijkheden voor functiemenging en meervoudig ruimtegebruik.

F.

Na paragraaf § 7.3.8. wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

§ 7.3.8a Wonen

Artikel 7.47a (voldoende sociale huurwoningen)

1. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 30% sociale huurwoningen of wat hierover is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte als bedoeld in artikel 7.44.
2. Een omgevingsplan als bedoeld in het eerste lid gaat in de motivering in op:
 - a. welke wijze de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in voldoende sociale huurwoningen en hoe die stedelijke ontwikkeling bijdraagt aan het streven naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad per gemeente;
 - b. het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad van de gemeente en het effect van de stedelijke ontwikkeling op dit aandeel;
 - c. het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad in bezit bij corporaties en het effect van de stedelijke ontwikkeling op dit aandeel.
3. Als over het aandeel sociale huurwoningen regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd, dan kan de motivering bedoeld in het tweede lid, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

Artikel 7.47b (voldoende betaalbare woningbouw)

1. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende betaalbare woningbouw. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 2/3 betaalbare woningbouw of wat hierover is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte als bedoeld in artikel 7.44.
2. Een omgevingsplan als bedoeld in het eerste lid gaat in de motivering in op welke wijze de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in voldoende betaalbare woningbouw en hoe die stedelijke ontwikkeling bijdraagt aan 2/3 betaalbare woningbouw.
3. Als over het aandeel betaalbare woningbouw regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd, dan kan de motivering bedoeld in het tweede lid, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

Artikel 7.47c (overgangsrecht)

Paragraaf 7.3.8a is niet van toepassing als een ontwerp van een omgevingsplan ter inzage is gelegd voor 1 januari 2024.

G.

Artikel 7.48, tweede lid, onderdeel a, komt te luiden:

- a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in bijlage IX, onder C, beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te consolideren, te herpositioneren centra, te optimaliseren centra en de overige centra;

H.

Artikel 7.49, derde lid, onderdeel a, komt te luiden:

- a. ten hoogste 20% van het netto-verkoopvloeroppervlakte met een maximum van 500 m² wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt; en

I.

In artikel 7.51b wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. Bedrijventerreinen, niet te transformeren, zijn de locaties, waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.

J.

Artikel 7.52 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van het tweede tot en met het achtste lid tot derde tot en met negende lid, wordt een lid ingevoegd, luidende:
 2. Voor zover het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein waar ruimte kan worden geboden aan bedrijven die passen binnen geluidruimte zone 2 of geurruimte zone 2 of milieucategorie 3, wordt het toelaten van bedrijven uitgesloten die passen in geluidruimte zone 1 en geurruimte zone 1 of milieucategorie 1 en 2. Afwijking hierop is mogelijk, als dat nodig is voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
2. In het vijfde lid (nieuw) wordt "tweede lid" vervangen door "derde lid".
3. In het zesde lid (nieuw) wordt "vierde lid" vervangen door "vijfde lid".
4. Het zesde lid, onderdeel a, '(nieuw) komt als volgt te luiden:
 - a. een bedrijventerrein met een in een milieuzonering vastgelegde gebruiksruimte voor geluid en geur van een geluidruimtezone 2 en een geurruimte zone 2, of milieucategorie 3, en een oppervlakte van meer dan 1 hectare;
5. In het zevende en achtste lid, wordt "vierde en vijfde lid" vervangen door "vijfde en zesde lid".
6. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

10. In afwijking van het vijfde tot en met het negende lid zijn woningen of transformatie naar woningbouw uitgesloten op bedrijventerreinen met de aanduiding 'bedrijventerrein, niet te transformeren'.

K.

Paragraaf 7.3.17 komt te luiden.

§ 7.3.17 Werelderfgoed

Artikel 7.64 (aanwijzing en geometrische begrenzing van werelderfgoed)

1. Werelderfgoed Hollandse Waterlinies is de locatie bekend als de vroegere verdedigingslinies van Holland en bestaat onder andere uit de Nieuwe Hollandse Waterlinie, die van Muiden naar Woudrichem loopt en eindigt bij Werkendam en die is gelegen op het grondgebied van de provincies Noord-Holland, Utrecht, Gelderland, Zuid-Holland en Noord-Brabant als bedoeld in artikel 7.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, en waarvan de geometrische begrenzing van het Zuid-Hollandse deel is vastgelegd in bijlage II.
2. Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes, onderverdeeld in Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes Kernzone 1, Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes Kernzone 2 en Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes Bufferzone, is de locatie bekend als een serie van archeologische monumenten van de vroegere Romeinse rijksgrens, die van Katwijk aan Zee tot in Remagen over de grens met Duitsland loopt over het grondgebied van de provincies Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland en de deelstaten Noordrijn-Westfalen en Rijnland-Palts als bedoeld in artikel 7.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en waarvan de geometrische begrenzing van het Zuid-Hollandse deel is vastgelegd in bijlage II.

Artikel 7.65 (kernkwaliteiten werelderfgoed)

In aanvulling op artikel 7.4, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn kernkwaliteiten van de werelderfgoederen Nieuwe Hollandse Waterlinie en Neder-Germaanse Limes de in het belang van het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed in bijlage IX, onder E beschreven essentiële kenmerken van het aanwezige landschap en cultureel erfgoed.

Artikel 7.66 (geen aantasting kernkwaliteiten werelderfgoederen)

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op de werelderfgoederen Hollandse Waterlinies of Neder-Germaanse Limes, laat het omgevingsplan geen activiteiten toe die de kernkwaliteiten, bedoeld in artikel 7.65, aantasten.

Artikel 7.67 (aanwijzing en geometrische begrenzing van gebieden binnen de Neder-Germaanse Limes)

1. Het gebied Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes kernzone 1, is de locatie waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.
2. Het gebied Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes kernzone 2, is de locatie waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.
3. Het gebied Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes bufferzone, is de locatie waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.
4. Het gebied Neder-Germaanse Limes verwachtingszone, is de locatie waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.

Artikel 7.67a (motivering behoud en versterking kernkwaliteiten)

Een motivering van een omgevingsplan voor een locatie binnen Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes kernzone 1, Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes kernzone 2, Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes bufferzone en Werelderfgoed Hollandse waterlinies bevat:

- a. een beschrijving van de wijze waarop de kernkwaliteiten van het werelderfgoed worden behouden of versterkt; en
- b. een beschrijving van de wijze waarop de cultuurhistorische waarde wordt behouden of versterkt.

Artikel 7.68 (bescherming archeologische waarden binnen de Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes kernzone 2)

1. Een omgevingsplan voor Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes kernzone 2, bevat regels die de bekende archeologische waarden beschermen.
2. De regels, bedoeld in het eerste lid, voorzien in ieder geval in een verbod op activiteiten waarbij de grond dieper dan 30 cm onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij:
 - a. door archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast, of
 - b. het activiteiten betreft die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten.
3. In afwijking van het tweede lid kan het bevoegd gezag bij uitzondering het behoud van de archeologische waarden 'ex situ' toelaten, als behoud 'in situ' niet mogelijk blijkt en andere zwaarwegende belangen prevaleren.

Artikel 7.68a (bescherming archeologische waarden binnen de Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes bufferzone)

1. Een omgevingsplan voor Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes bufferzone, bevat regels die de verwachte archeologische waarden beschermen.
2. De regels, bedoeld in het eerste lid, voorzien in ieder geval in een verbod op activiteiten waarbij een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij:
 - a. door archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast, of
 - b. het activiteiten betreft die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten.
3. In afwijking van het tweede lid kan het bevoegd gezag bij uitzondering het behoud van de archeologische waarden 'ex situ' toelaten, als behoud 'in situ' niet mogelijk blijkt en andere zwaarwegende belangen prevaleren.

Artikel 7.68b (bescherming archeologische waarden binnen de Neder-Germaanse Limes verwachtingszone)

1. Een omgevingsplan voor Neder-Germaanse Limes verwachtingszone, bevat regels die de verwachte archeologische waarden beschermen.
2. De regels, bedoeld in het eerste lid voorzien in ieder geval in een verbod op activiteiten waarbij een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij:
 - a. door archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast, of
 - b. het activiteiten betreft die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten.
3. In afwijking van het tweede lid kan het bevoegd gezag bij uitzondering het behoud van de archeologische waarden 'ex situ' toelaten, als behoud 'in situ' niet mogelijk blijkt en andere zwaarwegende belangen prevaleren.

L.

Paragraaf 7.3.18 komt als volgt te luiden.

§ 7.3.18 Archeologie

Artikel 7.69 (aanwijzing en geometrische begrenzing gebieden met bekende archeologische waarden)

Gebieden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde, zijn de locaties waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.

Artikel 7.70 (bescherming bekende archeologische waarden)

1. Een omgevingsplan voor een gebied met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde bevat regels die de bekende archeologische waarden beschermen.
2. De regels, bedoeld in het eerste lid, voorzien in ieder geval in een verbod op activiteiten waarbij een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij:
 - a. door archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast, of
 - b. het activiteiten betreft die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten.
3. In afwijking van het tweede lid kan het bevoegd gezag bij uitzondering het behoud van de archeologische waarden 'ex situ', toelaten als behoud 'in situ' niet mogelijk blijkt en andere zwaarwegende belangen prevaleren.

M.

Bijlage I wordt als volgt gewijzigd:

1. In de alfabetische volgorde worden de volgende begrippen ingevoegd:

betaalbare woningbouw: huurwoningen met een huur tot aan 1000 euro per maand (prijspeil 2022) en koopwoningen tot een maximumgrens van 355.00 euro;

sociale huurwoningen: woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en in het bezit van woningcorporaties;

woningvoorraad: het totaal aan woningen in een gemeenten dat is gerealiseerd of waarvoor vergunning is verleend;

2. Het begrip "grote ruimtevragers" komt te luiden:

grote ruimtevragers: bedrijfsfuncties die zijn gehuisvest in een samenhangend gebouwencomplex op een bedrijfskavel van 3 hectare of meer, uitgezonderd nutsvoorzieningen;

N.

In Bijlage II wordt de tabel als volgt gewijzigd:

In categorie Artikel 2.11, eerste lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:

/join/id/regdata/pv28/2022/natuurnetwerk_Nederland@2022-12-20;5

In categorie Artikel 2.11, tweede lid, onder a, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:

/join/id/regdata/pv28/2022/natuurnetwerk_Nederland_bestaande_en_nieuwe_natuur@2022-12-20;5

In categorie Artikel 7.42, tweede lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:

/join/id/regdata/pv28/2022/gebied_met_beschermingscategorie_2@2022-12-20;5

In categorie Artikel 7.42, vijfde lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:
/join/id/regdata/pv28/2022/recreatiegebied@2022-12-20;5

In categorie Artikel 7.46, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:
/join/id/regdata/pv28/2022/grote_buitenstedelijke_bouwlocatie@2022-12-20;5

In categorie Artikel 7.51b, eerste lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:
/join/id/regdata/pv28/2022/bedrijventerrein/nld@2022-12-20;5

In categorie Artikel 7.51b, tweede lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:
/join/id/regdata/pv28/2022/watergebonden_bedrijventerrein/nld@2022-12-20;5

In de op artikel opvolgend genummerde rangschikking wordt de verwijzing naar geo-informatieobject ingevoegd , luidende:

Artikel 7.51b, vierde lid	Geometrische begrenzing bedrijventerrein, niet te transformeren
	Exact
	/join/id/regdata/pv28/2022/bedrijventerrein_niet_te_transformeren/nld@2022-12-20;5

In categorie Artikel 7.64, eerste lid, komt in kolom 2 de eerste rij te luiden:
Geometrische begrenzing Hollandse Waterlinies

In categorie Artikel 7.64, eerste lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:
/join/id/regdata/pv28/2022/Hollandse_Waterlinies@2022-12-20;5

In categorie Artikel 7.67, eerste lid, komt in kolom 2 de eerste rij te luiden:
Geometrische begrenzing Neder-Germaanse Limes, kernzone

In categorie Artikel 7.67, eerste lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden: /join/id/regdata/pv28/2022/Neder-Germaanse_Limes_kernzone@2022-12-20;5

In categorie Artikel 7.67, tweede lid, komt in kolom 2 de eerste rij te luiden:
Geometrische begrenzing Neder-Germaanse Limes, bufferzone

In categorie Artikel 7.67, tweede lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:
/join/id/regdata/pv28/2022/Neder-Germaanse_Limes_bufferzone@2022-12-20;5

In de op artikel opvolgend genummerde rangschikking wordt de verwijzing naar geo-informatieobject ingevoegd , luidende:

Artikel 7.67, derde lid	Geometrische begrenzing Neder-Germaanse Limes, verwachtingenzone
	Exact
	/join/id/regdata/pv28/2022/Neder-Germaanse_Limes_verwachtingenzone@2022-12-20;5

In categorie Artikel 7.75, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:
/join/id/regdata/pv28/2022/locatie_voor_windenergie@2022-12-20;5

O.

Bijlage IX, wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel B wordt als volgt gewijzigd.

In tabel 1 worden de volgende woningbouwlocaties ingevoegd:

In het tabeldeel met het opschrift "Haaglanden":

woningbouwlocatie Dwarskade, oppervlakte 44 hectare, gemeente Pijnacker-Nootdorp, kern Nootdorp

In het tabeldeel met het opschrift "Midden-Holland":

woningbouwlocatie De Groendijck Zuid, oppervlakte 5 hectare, gemeente Bodegraven-Reeuwijk, kern Driebruggen

In tabel 2 worden de volgende bedrijventerreinen zachte capaciteit ingevoegd:

In het tabeldeel met het opschrift "Regio Rotterdam":

bedrijventerrein uitbreiding Tuinderij Vers, oppervlakte 3 hectare, gemeente Brielle, kern Brielle;

In het tabeldeel met het opschrift "Midden-Holland":

Bedrijventerrein Vredenburgh II, oppervlakte 29 hectare, gemeente Waddinxveen, kern Zuidplas;

In het tabeldeel met het opschrift "Alblasserwaard-Vijfheerenlanden":

Bedrijventerrein uitbreiding Parallelweg Schelluinen, oppervlakte 13 hectare, gemeente Molenlanden, kern Schelluinen.

2. Onderdeel E komt te luiden:

[E. Kernkwaliteiten werelderfgoed als bedoeld in artikel 7.65](#)

In deze bijlage zijn de kernkwaliteiten, bedoeld in artikel 7.65, beschreven van de werelderfgoederen Nieuwe Hollandse Waterlinie en Neder-Germaanse Limes.

Kernkwaliteiten Hollandse Waterlinies

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is onderdeel van het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies en strekt zich uit over de provincies Noord- en Zuid-Holland en Utrecht. Het is een oude verdedigingslinie, zodanig ontworpen en aangelegd dat water gebruikt kon worden als afweermiddel bij vijandelijke invallen. Vanaf 1815 werd deze verdedigingslinie ingericht met de stad Utrecht als centraal punt. De 85 kilometer lange Nieuwe Hollandse Waterlinie strekte zich uit van de voormalige Zuiderzee (IJsselmeer) bij Muiden, via de Vecht en de belangrijke garnizoenstad Utrecht, naar Vreeswijk en vandaar naar de Diefdijk, via Asperen naar Gorinchem en de Biesbosch. Deze verdedigingslinie functioneerde van 1815 tot 1963 en bestaat uit de volgende samenhangende onderdelen en kernkwaliteiten : inundatiegebieden en verdedigingswerken (forten, batterijen, lunetten, kazematten en groepsschuilplaatsen) in samenhang met hun omgeving, voormalige schootsvelden en verboden kringen rondom de forten, diverse waterwerken (zoals sluizen en dijken, in het bijzonder de Diefdijk) en overige elementen als beschutte wegen, loopgraven en tankgrachten. Slechts een klein deel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ligt binnen Zuid-Holland, te weten : de historische vestingstructuur van de vesting Gorinchem, enkele liniedijken zoals de Dalemsedijk, de Merwededijk, de Waaldijk en de Zuidlingedijk met aan die liniedijken een aantal kleinere verdedigingswerken waaronder de Dalemse sluis. De overige delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie liggen buiten de provincie Zuid-Holland. De Zuid-Hollandse delen die behoren tot de Oude Hollandse Waterlinie hebben geen UNESCO Werelderfgoed status.

Richtsnoer voor nieuwe activiteiten:

- behouden en versterken van de kwaliteiten van de Hollandse Waterlinies met aandacht voor de samenhang van alle onderdelen van dit ensemble;
- bewaren van het open zicht van de polders grenzend aan de liniedijken;
- herkenbaar houden van het profiel van de liniedijken als historische dijk.

Kernkwaliteiten Neder-Germaanse Limes

Neder-Germaanse Limes is de locatie bekend als de vroegere Romeinse rijksgrens, die van Katwijk aan Zee naar Remagen in Duitsland loopt. In Nederland betreft dit het grondgebied van de provincies Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland, waarvan de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling is vastgelegd. In Duitsland loopt de vroegere Romeinse rijksgrens door de deelstaten Noordrijn-Westfalen en Rijnland-Palts.

Kernkwaliteiten van de Neder-Germaanse Limes zijn:

- a. de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven (militaire) grens van het voormalige Romeinse Rijk; en
- b. archeologische overblijfselen uit de periode 20 voor tot 450 na Christus langs, en samenhangend met, de toenmalige loop van de Rijn, bestaande uit:
 - 1°. militaire versterkingen (legioensvestigingen, forten, wachttorens, tijdelijke kampen), burgerlijke nederzettingen, tempel en grafvelden;
 - 2°. overige militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, bruggen, havens, oeverwerken, kanaal, aquaduct, pannbakkerij ;
 - 3°. verlande delen van de rivier met scheepswrakken en afvallagen.

Richtsnoer voor nieuwe activiteiten:

- ontwikkelingen dragen bij aan de instandhouding van de uitzonderlijke universele kernkwaliteiten van het werelderfgoed. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als ze de 'kernkwaliteiten' behouden of versterken. Het behoud van deze kernkwaliteiten wordt mede gewaarborgd door de regels voor archeologische bescherming die aan de werelderfgoederen zijn gekoppeld.

Bijlage 5 Wijziging Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV): toelichting

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

A.

Ingevoegd wordt een toelichting op paragraaf 7.3.8a Wonen, luidende:

§ 7.3.8a Wonen

De doelstellingen zoals beschreven in de Omgevingsvisie krijgen doorwerking in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om de volgende doelstellingen:

- minimaal 2/3 betaalbare woningbouw (huur en koop) vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma (nieuwbouw);
- waarvan de helft in portefeuille van woningcorporaties, dus minimaal 1/3 in het regionale woningbouwprogramma vanaf 2025 in portefeuille van woningcorporaties (nieuwbouw);
- streven naar minimaal 30% sociale huur in de totale voorraad per gemeente.

Deze doelstellingen worden gekoppeld aan instructieregels voor het omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen mogelijk maakt. De doelstellingen in de Omgevingsvisie zijn vanuit een regionaal oogpunt gesteld.

Vanaf 2025 moet elk regionaal woningbouwprogramma voor 2/3 bestaan uit betaalbare woningbouw. Het gaat om het totaalpercentage van de hele regio. Bij de jaarlijkse vaststelling door GS van het regionale woningbouwprogramma wordt op regionaal niveau beoordeeld of de samenwerkende gemeenten binnen de regio dit percentage halen. Indien zij voldoen kan het regionale woningbouwprogramma worden vastgesteld. Indien zij niet voldoen, dan gaat de provincie in overleg met de samenwerkende gemeenten. In dit gesprek wordt inzichtelijk gemaakt wat de mogelijkheden zijn om betaalbare woningbouw op te nemen in de programmering en wat de stappen en fasering kunnen zijn om door te groeien naar 2/3 betaalbare woningen. Indien overeenstemming wordt bereikt over hoe de doelstelling (op termijn) kan worden behaald, dan worden de afspraken vastgelegd en toegevoegd aan de regionale woonvisie en het regionale woningbouwprogramma. Indien geen overeenstemming bereikt wordt tussen de provincie en de samenwerkende gemeenten, zal de provincie niet instemmen met het regionaal woningbouwprogramma. In dat geval gaat de provincie ervan uit dat elke stedelijke ontwikkeling voor wonen op zichzelf dan voorziet aan de doelstelling 2/3 betaalbare woningbouw zoals opgenomen in deze verordening.

In elk regionaal woningbouwprogramma moet ook aangetoond zijn dat elke gemeente ten minste 30% sociale huurvoorraad heeft of gaat halen. Voor de jaarlijkse vaststelling door GS van het regionale woningbouwprogramma wordt op regionaal niveau een motivering verwacht of de samenwerkende gemeenten binnen de regio dit percentage halen. Van een gemeente die boven dit percentage zit wordt verwacht dat deze de huidige sociale voorraad op peil houdt. Via de doelstelling dat 1/3 van de nieuwbouw door woningcorporaties op regionaal niveau in portefeuille moet worden genomen blijft het percentage minimaal 30%. Van een gemeente die onder dit percentage van 30% zit wordt verwacht dat zij bij de indiening van het regionale woningbouwprogramma bij GS aangeeft welk 'ingroeipercantage' en welk tempo deze gemeente

voor de periode van de duur van het regionaal woningbouwprogramma hanteert om in de richting van de 30% sociale huur in de voorraad te komen. Bij het indienen van het regionaal woningbouwprogramma gaat de provincie er dan ook vanuit dat dit met de overige gemeenten in de regio besproken is en dat zij akkoord gaan met het ingroeipercentage en tempo van de desbetreffende gemeente (en woningcorporaties). Indien geen overeenstemming wordt bereikt gaat de provincie ervan uit dat elke stedelijke ontwikkeling voor wonen dan op zichzelf voldoet aan 30% sociale huur wordt gerealiseerd zoals dit is opgenomen in deze verordening.

B.

Ingevoegd worden toelichtingen op de artikelen 7.47a, 7.47b en 7.47c, luidende:

Artikel 7.47a (voldoende sociale huurwoningen)

In het eerste lid is opgenomen dat het omgevingsplan voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Hieraan wordt in ieder geval voldaan als de nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen 30% sociale huurwoningen bevat of een daarvan afwijkend percentage als dit is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte. Het tweede lid stelt eisen aan de motivering van het omgevingsplan. In de motivering moet worden opgenomen hoe de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in voldoende sociale huurwoningen en hoe dit bijdraagt aan de provinciale doelstelling van het streven naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad per gemeente. Daarnaast dient de motivering inzicht te geven in het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad van de gemeente en het effect van de nieuwe stedelijke ontwikkeling op dit aandeel. Tot slot dient de motivering inzicht te geven in het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad in bezit bij corporaties en het effect van de nieuwe stedelijke ontwikkeling op dit aandeel. De motivaties in het tweede lid onder a en b worden gevraagd om zowel inzicht te krijgen in de verhouding tussen sociale huurwoningen en overige woningen in de nieuwe stedelijke ontwikkeling zelf en om inzicht te krijgen in het effect op deze verhouding van woningen in de totale woningvoorraad van de gemeente. Het achterliggend doel is dat uiteindelijk elke gemeente 30% sociale huurwoningen in de voorraad heeft. Hierop is te sturen door minimaal 30% sociale huur per nieuwe stedelijke ontwikkeling te eisen en een motivering op de verhouding met de gehele gemeentelijke sociale huurvoorraad en totale voorraad. Afspraken vanuit een afgestemde regionale behoefte kunnen afwijkingmogelijkheden bieden voor een sturing van minimaal 30% sociale huurwoningen per nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Als over het aandeel sociale huurwoningen regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd, dan kan de motivering bedoeld in het tweede lid, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken. Dit is opgenomen in het derde lid. Die instemming kan blijken uit de vaststelling op dit punt door gedeputeerde staten van de regionale woonvisie en het regionale woningbouwprogramma en overige bestuurlijke afspraken zoals deze bijvoorbeeld in sommige regio's voor specifieke doelgroepen worden gesloten. Het Rijk heeft daarnaast verzocht om regionale realisatieagenda's te maken. Deze agenda's zijn specifiek gericht op de uitvoering van al deze afspraken. Dergelijke bestuurlijke afspraken ziet de provincie als addendum aan de regionale woonvisie.

Artikel 7.47b (voldoende betaalbare woningbouw)

In het eerste lid is opgenomen dat het omgevingsplan voorziet in voldoende betaalbare woningbouw. Hieraan wordt in ieder geval voldaan als de nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen aan 2/3 betaalbare woningbouw bevat of een daarvan afwijkend percentage als dit is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte.(regionaal woningbouwprogramma), Het tweede

lid stelt eisen aan de motivering van het omgevingsplan. In de motivering moet worden opgenomen hoe de toe te laten ontwikkeling voorziet in voldoende betaalde woningbouw en hoe dit bijdraagt aan de provinciale doelstelling van 2/3 betaalbare woningbouw in het regionale woningbouwprogramma. De huidige systematiek van regionale afstemming en de mogelijkheid tot het verwijzen naar deze afspraken om te voldoen aan de instructieregel is opgenomen in het derde lid. Met de verwijzing naar de bestuurlijke afspraken wordt hier verwezen naar de op diti punt vastgestelde regionale woonvisie en het regionale woningbouwprogramma en overige bestuurlijke afspraken zoals deze bijvoorbeeld in sommige regio's voor specifieke doelgroepen worden gesloten. Het Rijk heeft daarnaast verzocht om regionale realisatieagenda's te maken. Deze agenda's zijn specifiek gericht op de uitvoering van al deze afspraken. Dergelijke bestuurlijke afspraken ziet de provincie als toevoeging aan de regionale woonvisie.

Artikel 7.47c (overgangsrecht)

In dit artikel is aangegeven vanaf wanneer deze instructieregels gelden. De ingangsdatum is bepaald op 1 januari 2024 en gelden voor omgevingsplannen die na deze datum in ontwerp ter inzage zijn gelegd.

C.

In de toelichting op artikel 7.52 (bedrijven) wordt onderaan het tekstblok met als titel "Gebruiksruimte voor geluid en geur genuttend (voorheen hoogst mogelijke milieucategorie)" de volgende tekst geplaatst:

Bij nieuw te ontwikkelen hoge milieucategorie bedrijventerreinen wordt naast een maximale ook een minimale milieucategorie toegepast. Met het toepassen van een minimale milieucategorie wordt zorgvuldig ruimtegebruik immers gestimuleerd. De minimale milieucategorie betreft minimaal milieucategorie 3. Dit betekent dat bedrijven met milieucategorie 1 of 2 op deze terreinen zich niet kunnen vestigen. Gemotiveerde afwijking hierop is mogelijk als dat nodig is voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij kan met name worden gedacht worden aan de volgende situaties.

- de toepassing van de beste beschikbare technieken;
- noodzakelijke zonerings van het bedrijventerrein; of
- het toelaten van ketenbedrijven.

Op deze manier wordt namelijk gegarandeerd dat toepassing van een minimale milieucategorie niet leidt tot negatieve impact op de economische keten (ketenbedrijven), provinciale doelstellingen (verduurzaming) en onlogische zonerings op een terrein. Bij ketenbedrijven dient de functionele binding tussen moederbedrijf en leverancier of afnemer gemotiveerd te worden. De term 'beste beschikbare technieken' heeft betrekking op het milieuspoor (toetsing milieuvergunning). Het gaat dus om het toelaten van bedrijven die na toepassing van de beste beschikbare technieken in een lagere categorie terecht komen;

D.

In de toelichting op artikel 7.52 (bedrijven) wordt onderaan het tekstblok met als titel "Functiemenging, transformatie en compensatie", de volgende tekst geplaatst:

Woningbouw, in het kader van functiemenging of transformatie, is niet mogelijk op bedrijventerreinen die zijn aangewezen als een 'niet te transformeren bedrijventerrein'. Ook andere vormen van huisvesting, bijvoorbeeld van arbeidsmigranten en statushouders, zowel permanent als tijdelijk, zijn op deze bedrijventerreinen niet mogelijk. Een woon- of huisvestingsfunctie zou de

activiteiten van bedrijven namelijk kunnen belemmeren. Dit geldt voor een onbepaalde periode. Deze bedrijventerreinen zijn op provinciale schaal van grote (economische) waarde waardoor functiemenging en transformatie van de aangewezen terreinen niet wenselijk is. Indien dringende redenen van openbaar belang transformatie van bedrijventerrein noodzakelijk maken, kan de aanduiding 'niet te transformeren bedrijventerrein' weer geschrapt worden. Hierbij wordt een overgangstermijn van tien jaar voor bestaande bedrijven gehanteerd.

Het staat gemeenten en regio's uiteraard vrij om aanvullende regionale en/of lokale afspraken over het beschermen en behouden van bedrijventerreinen te maken. Voor de andere bedrijventerreinen geldt ook een beschermingsregime. Functiemenging en transformatie zijn weliswaar onder voorwaarden mogelijk, maar daarbij is veelal wel compensatie nodig. Het provinciale beleid is immers gericht op het bieden van ruimte om te kunnen voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerrein.

E.

De toelichting op artikel 7.49 (detailhandel) wordt als volgt aangepast.

1.

De eerste alinea van het tekstblok met als titel "Nadere uitwerking detailhandel binnen de centra", komt te luiden:

De detailhandelsstructuur voor reguliere detailhandel is uitgewerkt in het via bijlage XI, onder C gekoppelde Omgevingsprogramma. Daarin is onderscheid gemaakt in 'te consolideren centra', 'te herpositioneren centra', 'te optimaliseren centra' en 'overige centra'. Door de opkomst van internetwinkels en demografische ontwikkelingen is er minder behoefte aan fysieke winkels. Voor alle winkelgebieden is kwalitatieve verbetering de leidende opgave. Niet alle centra komen in aanmerking voor kwantitatieve versterking.

2.

Na de tekst met het kopje 'Toelaatbaarheid grootschalige ontwikkelingen' wordt het volgende tekstblok ingevoegd, luidende:

Regionale afstemming

Vanwege de mogelijke bovenlokale ruimtelijke effecten van grootschalige detailhandelsontwikkelingen, vindt de provincie het van belang dat nieuwe grootschalige ontwikkelingen in regionaal verband worden afgestemd. Hierbij dienen gemeenten het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied in kaart te brengen. Binnen dit verzorgingsgebied dient dan inzichtelijk gemaakt te worden in welke gemeenten ruimtelijke effecten op zouden kunnen treden als gevolg van de nieuwe ontwikkeling en met welke gemeenten hier dan afstemming over plaats zou moeten vinden. De Adviescommissie Detailhandel kan hierbij een advies uitbrengen over de door gemeenten in kaart gebrachte ruimtelijk relevante verzorgingsgebieden. De provincie beoordeelt vervolgens de toelichting op het bestemmingsplan waarin de uitkomsten van deze regionale afstemming zijn opgenomen.

F.

De toelichting op artikel 7.52a (grote ruimtevragers) komt te luiden:

De provincie wil gericht sturen op de vraag of, waar en hoe nieuwe grootschalige bedrijven in Zuid-Holland ruimtelijk gefaciliteerd kunnen worden. Het gaat daarbij vooral om de ruimtevrage van grote specifieke functies in de logistiek (xxl-logistiek) en de digitale economie (bijvoorbeeld hyperscale en co-locatie-datacenters), maar ook om andere bedrijfsfuncties die gehuisvest worden in een groot gebouwencomplex. Nutsvoorzieningen vallen hier niet onder.

De ruimtevrage van deze grootschalige ontwikkelingen moet worden afgewogen tegen het belang van ruimtelijke kwaliteit en het belang van het toevoegen van maatschappelijk-economische waarde. De provincie wil de zogenoemde 'verdozing' van het landschap tegengaan, zeker waar het gaat om functies die relatief te weinig maatschappelijk-economische waarde toevoegen.

De provincie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe grote ruimtevragers alleen ruimtelijk gefaciliteerd kunnen worden wanneer onderbouwd is dat de functies en activiteiten maatschappelijke en economische waarde toevoegen en tegelijkertijd rekening houden met de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. Je kan daarbij denken aan duurzaamheid, gezondheid, brede welvaart, innovatiekracht, vergroening, digitalisering van de economie, versterken van de toegevoegde waarde van een cluster, (multi)modale bereikbaarheid, versterken van een economisch ecosysteem, bijdrage aan werkgelegenheid en biodiversiteit. Nieuwe locaties worden daarnaast afgewogen ten opzichte van de bereikbaarheid en de capaciteit van het energienetwerk.

De provincie kiest daarom voor een selectief beleid en, waar mogelijk, het samenbrengen (clusteren) en ruimtelijk combineren van grootschalige functies aan de hand van ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit, energietransitie en klimaatadaptatie. Op de kaart is aangegeven op welke locaties vestiging van grote ruimtevragers mogelijk is. Daarbuiten is vestiging uitgesloten. Het gaat daarbij om bedrijven die zijn gehuisvest in een samenhangend gebouwencomplex op een bedrijfskavel van 3 hectare of meer.

De aangewezen clusters voor grote ruimtevragers zijn enkele nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen en daarnaast het gehele havenindustriële complex.

Vestiging van een grote ruimtevrager op een in deze verordening aangewezen cluster voor grote ruimtevragers, is niet vanzelfsprekend. Ook bij vestiging op een cluster is een integrale belangenafweging nodig. Daarom is bepaald dat rekening wordt gehouden met ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheidseffecten, duurzaamheid en de economische en maatschappelijke toegevoegde waarde van de ontwikkeling. In de Omgevingsvisie Zuid-Holland is uitvoerig ingegaan aspecten die relevant zijn bij deze integrale afweging. Gelet op deze aspecten stelt de provincie zich op het standpunt dat de vestiging van grote datacenters op de aangewezen clusters niet passend is.

De regeling richt zich op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. Het gaat dan in ieder geval om de grote buitenstedelijke bouwlocaties die in deze verordening als aangeduid als 'bedrijventerrein zachte plancapaciteit'. De ontwikkeling van die bedrijventerreinen is nog niet opgenomen in het omgevingsplan.

Het gaat ook om locaties voor bedrijventerreinen die al wel in een omgevingsplan zijn opgenomen, maar waar via een herziening alsnog de vestiging van grote ruimtevragers mogelijk wordt gemaakt.

G.

Paragraaf 5.8.1 Werelderfgoed komt te luiden:

5.8.1 Werelderfgoed

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn instructieregels opgenomen voor de omgevingsverordening over de bescherming van de werelderfgoederen Hollandse Waterlinies inclusief de Nieuwe Hollandse Waterlinie en Neder-Germaanse Limes. In deze omgevingsverordening zijn de kernkwaliteiten nader uitgewerkt. Ook zijn regels gesteld in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen. De bepalingen over werelderfgoed zijn geregeld in de artikelen 7.64 tot en met 7.68b. Een uitvoerige toelichting op dit onderwerp is te vinden bij de artikelsgewijze toelichting van deze artikelen.

H.

Paragraaf 5.8.2 Archeologie komt te luiden:

5.8.2 Archeologie

Een groot deel van de cultuurhistorische waarden bevindt zich in de bodem en onttrekt zich aan het oog. Archeologische waarden kunnen zowel binnen als buiten bestaand stads- en dorpsgebied worden aangetroffen. De bekende en te verwachten archeologische vindplaatsen zijn benoemd in de Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland en verdienen bescherming.

Voor de in de Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland opgenomen terreinen met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarden geldt dat bescherming van groot belang is. Deze gebieden, die minder dan 1% van het grondoppervlak van de provincie Zuid-Holland beslaan, zijn daarom beschermd via de Omgevingsverordening. Een deel van de gebieden is gelegen binnen de bufferzone en de verwachtingszone van de Neder-Germaanse Limes. De andere gebieden liggen buiten de Neder-Germaanse Limes.

Bekende archeologische waarden binnen Kernzone 1 van de Neder-Germaanse Limes zijn aangewezen als archeologisch Rijksmonument en vallen daarom onder de bescherming van Rijksregels.

De bescherming van de archeologische waarden binnen de Neder-Germaanse Limes is geregeld in artikel 7.68 tot en met 7.68b.

De bepalingen over de bescherming van gebieden met bekende archeologische waarden, voor zover die nog niet zijn gelegen binnen de kernzones van de Neder-Germaanse Limes, zijn opgenomen in artikelen 7.69 en 7.70. Een toelichting op dit onderwerp is te vinden bij de artikelsgewijze toelichting van deze artikelen.

Bij ruimtelijke plannen en projecten waar meer dan één gemeente is betrokken, verwacht de provincie dat ook wordt afgestemd met de provincie voor onderlinge afstemming tussen betrokken gemeenten.

I.

In de artikelsgewijze toelichting komt de toelichting op paragraaf 7.3.17 te luiden:

[§ 7.3.17 Werelderfgoed](#)

[Artikel 7.64 \(aanwijzing en geometrische begrenzing van werelderfgoed\)](#)

In dit artikel zijn de locaties aangewezen die in 2021 door UNESCO tot Werelderfgoederen in Zuid-Holland zijn aangewezen, namelijk de Hollandse Waterlinies en de Neder-Germaanse Limes.

[Artikel 7.65 \(kernkwaliteiten werelderfgoed\)](#)

In dit artikel is aangegeven dat de kernkwaliteiten van de UNESCO Werelderfgoederen Hollandse Waterlinies en Neder-Germaanse Limes zijn vastgelegd in bijlage IX onder E.

[Artikel 7.66 \(geen aantasting kernkwaliteiten werelderfgoederen\)](#)

In dit artikel is bepaald dat het omgevingsplan geen activiteiten toelaat die de kernkwaliteiten van de Hollandse Waterlinies en de Neder-Germaanse Limes aantasten. Voor de Neder-Germaanse Limes zit dit belang vooral in de bescherming van de archeologische waarden. Een specifieke regeling hiervoor is opgenomen in de artikelen 7.68 tot en met 7.68b.

De provincie vindt bescherming van de UNESCO Werelderfgoederen Hollandse Waterlinies en de Neder-Germaanse Limes van groot belang. Daarom is de bescherming ervan in deze omgevingsverordening opgenomen. Het gaat bij UNESCO Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes om bescherming van kernzone 1 en kernzone 2 (bekende archeologische waarden) en de bufferzone (verwachte archeologische waarden). Bescherming is ook nodig op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Behoud van de kernkwaliteiten is mogelijk, indien wordt voldaan aan de regels voor archeologische bescherming in deze paragraaf.

[Artikel 7.67 \(aanwijzing en geometrische begrenzing van gebieden binnen de Neder-Germaanse Limes\)](#)

In dit artikel zijn de locaties aangewezen die liggen binnen gebieden die behoren tot de Neder-Germaanse Limes. Het gaat om kernzone 1, kernzone 2, de bufferzone en de verwachtingszone. De kernzone bevat de locaties die door UNESCO zijn aangewezen als Werelderfgoed. In kernzone 1 liggen de archeologische Rijksmonumenten. De bufferzone is het gebied direct grenzend aan de kernzone.

De Neder-Germaanse Limes verwachtingszone is de door de provincie begrensde zone die een ruimer gebied omvat dan de kernzones en de bufferzone, met hoge en zeer hoge archeologische verwachtingswaarden.

[Artikel 7.67a \(motivering behoud en versterking kernkwaliteiten\)](#)

In dit artikel worden eisen gesteld aan de motivering van het omgevingsplan.

[Artikel 7.68 \(bescherming archeologische waarden binnen de Neder-Germaanse Limes kernzone](#)

De locaties met archeologische waarden binnen kernzone 1 (archeologische rijksmonumenten) zijn aangewezen als rijksmonument en vallen derhalve onder de bescherming van rijksregels. De locaties met archeologische waarden binnen kernzone 2 vallen onder de bescherming van deze verordening.

Een omgevingsplan voor locaties binnen de Neder-Germaanse Limes kernzone 2 bevat regels die deze waarden beschermen. Dit houdt in ieder geval een verbod in op het uitvoeren van activiteiten

waarbij de bodem wordt geroerd, waarbij een verstoringsvrijstelling geldt tot een diepte van 30 cm. Afwijking hiervan is mogelijk als door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Bijvoorbeeld als uit onderzoek blijkt dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Voorts geldt het voorgaande niet voor activiteiten die de archeologische waarden niet aantasten. Dit geldt voor activiteiten die naar hun aard de archeologische waarden niet kunnen aantasten zoals archeologisch onderzoek en het normaal gebruik, beheer en onderhoud.

Deze omgevingsverordening gaat in lijn met de wetgeving uit van behoud 'in situ' van archeologische waarden. In bijzondere gevallen kan het noodzakelijk blijken hiervan af te wijken bijvoorbeeld als behoud 'in situ' niet mogelijk blijkt. Als andere zwaarwegende belangen volgens het bevoegd gezag prevaleren, kan de gemeente daarom overgaan tot behoud 'ex situ'. Het gaat dan om zwaarwegende belangen zoals de aanleg van wegen, infrastructuur, warmtetransportleidingen en de realisering van de woningbouwopgave. Dit is dus mogelijk na afronding van de complete archeologische afwegingscyclus, bestaande uit de volgende stappen: is behoud 'in situ' mogelijk; zo niet, dan volgt er een verkenning tot plaanpassing inclusief de mogelijkheid tot archeologisch vriendelijk bouwen en de afweging of dit binnen het archeologisch proces kan leiden tot behoud 'ex situ' in de vorm van opgraven.

In dit artikel worden de regels voor bescherming en de regels en voorwaarden voor nieuwe activiteiten in deze specifieke zone beschreven. De kernzone bevat uitzonderlijke universele waarde zoals omschreven in de kernkwaliteiten die beschermd en versterkt moeten worden en niet mogen worden aangetast.

De in 2023 op te richten Adviescommissie Archeologie Zuid-Holland kan advies uitbrengen over nieuwe activiteiten in de kernzone.

[Artikel 7.68a \(bescherming archeologische waarden binnen de Neder-Germaanse Limes bufferzone\)](#)

In dit artikel worden de regels voor bescherming en de regels en voorwaarden voor nieuwe activiteiten in deze specifieke zone beschreven. Het gaat om verwachte archeologische waarden. UNESCO schrijft voor dat er als extra bescherming rond een kernzone een 'bufferzone' wordt gedefinieerd. Een bufferzone kan bijvoorbeeld delen van een site omvatten waar wel archeologische structuren te verwachten zijn, maar deze nog onvoldoende zijn aangetoond. Verder kan een bufferzone delen van een archeologisch complex logisch met elkaar verbinden, ook als de archeologische resten in dat tussenliggende deel zijn verstoord. Voor een bufferzone gelden minder strenge eisen dan voor een kernzone, maar ze hebben toch een bijzondere status.

In de regeling is bepaald in welke gevallen archeologisch onderzoek nodig is. Het derde lid geeft de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om bij uitzondering het behoud van de archeologische waarden 'ex situ' toe te laten als behoud 'in situ' niet mogelijk blijkt en andere zwaarwegende belangen zoals de aanleg van wegen, infrastructuur, warmtetransportleidingen en de realisering van de woningbouwopgave prevaleren. Dit is dus mogelijk na afronding van de complete archeologische afwegingscyclus, bestaande uit de volgende stappen: is behoud 'in situ' mogelijk; zo niet, dan volgt er een verkenning tot plaanpassing inclusief de mogelijkheid tot archeologisch vriendelijk bouwen en de afweging of dit binnen het archeologisch proces kan leiden tot behoud 'ex situ' in de vorm van opgraven.

Binnen de bufferzone kunnen ook bekende (aangetoonde) archeologische waarden liggen (zie artikel 7.70).

De in 2023 op te richten Adviescommissie Archeologie Zuid-Holland kan advies uitbrengen over nieuwe activiteiten in de bufferzone.

[Artikel 7.68b \(bescherming archeologische waarden binnen de Neder-Germaanse Limes verwachtingszone\)](#)

In dit artikel worden de regels voor bescherming en de regels en voorwaarden voor nieuwe activiteiten in deze specifieke zone beschreven. Het gaat om verwachte archeologische waarden. De verwachtingszone is aangewezen door de provincie en in deze verordening begrensd. In de regeling is bepaald in welke gevallen archeologisch onderzoek nodig is. Het derde lid geeft de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om bij uitzondering het behoud van de archeologische waarden 'ex situ' toe te laten als behoud 'in situ' niet mogelijk blijkt en andere zwaarwegende belangen zoals de aanleg van wegen, infrastructuur, warmtetransportleidingen en de realisering van de woningbouwopgave prevaleren. Dit is dus mogelijk na afronding van de complete archeologische afwegingscyclus, bestaande uit de volgende stappen: is behoud 'in situ' mogelijk; zo niet, dan volgt er een verkenning tot planaanpassing inclusief de mogelijkheid tot archeologisch vriendelijk bouwen en de afweging of dit binnen het archeologisch proces kan leiden tot behoud 'ex situ' in de vorm van opgraven.

Binnen de verwachtingszone kunnen ook bekende (aangetoonde) archeologische waarden liggen (zie artikel 7.70).

J.

In de artikelsgewijze toelichting komt de toelichting op paragraaf 7.3.18 te luiden:

[§ 7.3.18 Archeologie](#)

[Artikel 7.69 \(aanwijzing en geometrische begrenzing gebieden met bekende archeologische waarden\)](#)

In dit artikel zijn de locaties aangewezen met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarden.

[Artikel 7.70 \(bescherming bekende archeologische waarden\)](#)

Een omgevingsplan voor locaties met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarden bevat regels die deze waarden beschermen. Behoud 'in situ' is uitgangspunt. Activiteiten zijn volgens deze verordening alleen mogelijk als aan de vereisten van de archeologische afwegingscyclus wordt voldaan. Wanneer er sprake is van andere zwaarwegende belangen zoals de aanleg van wegen, infrastructuur, warmtetransportleidingen en de realisering van de woningbouwopgave en behoud 'in situ' niet mogelijk is dan kan behoud van de archeologische waarden 'ex situ' worden toegelaten door het bevoegd gezag wanneer genoemde belangen prevaleren.

De afwegingscyclus bestaat uit de volgende stappen: is behoud 'in situ' mogelijk; zo niet, dan volgt er een verkenning tot planaanpassing inclusief de mogelijkheid tot archeologisch vriendelijk bouwen en de afweging of dit binnen het archeologisch proces kan leiden tot behoud 'ex situ' in de vorm van opgraven.

Het voorgaande geldt niet voor activiteiten die de archeologische waarden niet aantasten. Dit geldt voor activiteiten die naar hun aard de archeologische waarden niet kunnen aantasten zoals archeologisch onderzoek en het normaal gebruik, beheer en onderhoud.

Indien de provincie zelf de verstoorder is (bijvoorbeeld bij de aanleg of reconstructie van provinciale wegen) of in het geval van verstoring bij gemeentegrens overschrijdende ontwikkelingen (bijvoorbeeld in geval van aanleg van leidingen voor aardgas of elektriciteit), is de provincie in plaats van de gemeente het bevoegd gezag.

K.

De toelichting op artikel 7.41a (toekomstbestendig bouwen) komt te luiden:

Algemeen

Als snelgroeiende, sterk verstedelijkte provincie staat Zuid-Holland voor een grote woningbouwopgave. We willen snel, veel en voor iedereen bouwen, maar het gaat niet om aantallen alleen. Het is nu meer dan ooit nodig om bij het bouwen ook na te denken over de consequenties voor de toekomstige generaties. De provincie heeft als ambitie om in één keer goed te bouwen zodat de woningen die we nu bouwen aangepast zijn op de eisen van de toekomst, met andere woorden toekomstbestendig.

Bij toekomstbestendig bouwen gaat het erom dat voor de inwoners op dit moment een gezonde en veilige woonomgeving wordt gecreëerd en dat deze woonomgeving ook duurzaam is, zodat wordt voorzien in de behoefte van toekomstige generaties. Om dit te bereiken is het in ieder geval nodig om klimaatadaptief, circulair/biobased, met gunstige invloed op het totale energiesysteem, emissieloos natuurinclusief en gezond & veilig te bouwen. Ook integraal in samenhang tussen deze afzonderlijke duurzaamheidsthema's.

De provincie wil toekomstbestendig bouwen langs verschillende sporen versnellen en opschalen. Dit doen we onder andere met kennisuitwisseling, subsidies en communicatie. Ook is toekomstig bestendig bouwen opgenomen in deze verordening.

In deze verordening zijn v geen bouwregels opgenomen. Daarvoor gelden landelijke en gemeentelijke regels. Met de opgenomen regeling wil de provincie stimuleren dat in de planvormingsfase al nagedacht wordt op welke wijze de bouw van woningen toekomstbestendiger kan worden gemaakt, meer dan door alleen te voldoen aan de huidige (bouw)regels. De ontwikkelingen in de markt gaan immers door, vaak pas later gevolgd door aanscherping van de regels. Wat de provincie betreft wordt bij de bouw van woningen hier zoveel mogelijk op geanticipeerd. Als illustratie: een woning die nu conform de huidige regels bijna energieneutraal gebouwd wordt (BENG), moet achteraf niet alsnog aangepast hoeven worden. Doe het in een keer goed als dat redelijkerwijs mogelijk is, rekening houdend met dat we snel, veel en voor iedereen willen bouwen.

Zoals gesteld, staat de provincie voor een grote woningbouwopgave. Gerealiseerd wordt dat snelheid van woningbouw en betaalbaarheid soms op gespannen voet kunnen staan met toekomstbestendiger bouwen. Dat kan een argument zijn om de ambitie voor toekomstbestendig bouwen naar beneden bij te stellen. Daar mag echter niet te lichtvaardig op teruggevallen worden, gezien de kosten en moeite die later gemoed kunnen zijn met het aanpassen aan woningen. Uiteraard moet sowieso nog steeds aan de minimale wettelijke eisen voldaan worden.

De provincie vindt het van belang dat alle aspecten van toekomstbestendig bouwen integraal, in onderlinge samenhang worden beschouwd, al was het maar omdat deze elkaar kunnen versterken. Om een voorbeeld te geven: een boom kan zowel zorgen voor koelte, bijdragen aan soortenrijkdom als zorgen voor waterberging.

De volgende aspecten spelen een rol bij toekomstbestendig bouwen.

Risico's van klimaatverandering

In dit artikel wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte. Daarbij wordt tevens verzocht rekening te houden met de effecten van voorgenoemde risico's in relatie tot het risico op bodemdaling. Conform de recente *Leidraad Klimaatadaptief Bouwen 2.0* en de aankomende *Landelijke Maatlat Groene Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving* zijn – naast de vier 'traditionele' klimaatthema's – ook toelichtingen omtrent het risico op bodemdaling en verlies aan biodiversiteit' opgenomen. Biodiversiteit is in de Omgevingsverordening separaat opgenomen.

De *Leidraad 2.0* (voortgekomen uit het Zuid-Hollandse *Convenant Klimaatadaptief Bouwen*, en de aankomende *Landelijke Maatlat* zijn namelijk bedoeld als richtlijnen voor alle overheden en marktpartijen die een rol spelen in klimaatadaptief ontwikkelen, ontwerpen, bouwen en beheren. Focus ligt op klimaatadaptieve maatregelen en voorziening bij nieuwbouw, met een doorkijk naar toepassingsmogelijkheden voor bestaande bouw. Dit om schade door hevige neerslag, bij langdurige droogte, tijdens perioden van hitte, in relatie tot bodemdaling en/of als gevolg van overstromingen te voorkomen of te beperken. Groene, natuur-inclusieve maatregelen hebben daarbij de voorkeur ('groen tenzij') om tevens de biodiversiteit te vergroten. Met het brede begrip 'klimaatadaptief' wordt – dus – ook invulling gegeven aan de begrippen 'bodemdalingsbestendig' en 'natuur-inclusief' (cq. biodiversiteit), dat separaat in de Omgevingsverordening is opgenomen.

Energiehuishouding

Het is wenselijk dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening houdt met effecten op de regionale energievoorziening – de opwek en de (potentiële) beschikbaarheid, de infrastructuur en bijbehorende buffering van de verschillende energiemodaliteiten. Het gaat hierbij niet alleen om de energiehuishouding van het initiatief, maar ook om de samenhang met de energiehuishouding van het totale energiesysteem.

Circulaire en/of biobased grondstoffen en producten

Circulair bouwen richt zich op circulariteit van materialen én het bouwproces. Hierbij zijn de bouwproducten van nu de grondstoffen van later. Het sluiten van de afvalkringloop (dus geen nieuw afval creëren) staat hierbij centraal. Hergebruik van beton is hier een voorbeeld van. Bij biobased bouwen zijn materialen gemaakt van hernieuwbare grondstoffen. Deze grondstoffen kunnen op korte termijn (minder dan tien jaar) terug groeien. Voorbeelden hiervan zijn hout en grassen. Fossiele grondstoffen, steen en zand zijn geen hernieuwbare grondstoffen. In het bouwproces wordt rekening gehouden met modulair & losmaakbaar bouwen om het hergebruik in de toekomst te vergemakkelijken. Het stimuleren van circulair bouwen kan gedaan worden door bouwprojecten te scoren op 'Het Nieuwe Normaal', dit model bevat een basisniveau en eisen om hoger te scoren op circulariteit.

Emissieloze oplossingen

Het gaat voor de bouw- en realisatiefase om het zoveel mogelijk toepassen van emissieloos bouwmaterieel, zoals bouwkranen en overige installatiematerieel. Voor de bouw- en realisatiefase is de in ontwikkeling zijnde [Routekaart Schoon en Emissieloos Bouwen 2030](#) de basis voor het treffen van adequate maatregelen.

Voor de gebruiksfase is het uitgangspunt van adequate maatregelen dat bij projecten waarbij sprake is van nieuwbouw en functiewijziging, de nieuwe bouwwerken niet worden aangesloten op een distributienet voor aardgas. Daarnaast kan aanvullend gedacht worden aan het toepassen van een lagere parkeernorm dan gebruikelijk voor de specifieke locatie, het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer, het stimuleren van het gebruik van elektrische voertuigen en het instellen van emissieloze zones voor voertuigen.

Drinkwaterbesparing

Er wordt ingezet op vermindering van het gebruik van drinkwater voor doeleinden waarvoor drinkwater niet strikt noodzakelijk is. Dat vraagt om maatregelen en instrumenten gericht op vermindering van het (drink)watergebruik en op gebruik van alternatieve waterbronnen, met name regenwater/huishoudwater. Het gebruiken van meer regenwater, en dus minder drinkwater, voor huishoudelijke doeleinden moet wettelijk mogelijk worden gemaakt. In de bouwregelgeving is nog geen voorziening getroffen voor gemeenten om bij nieuwbouw en verbouw eisen te stellen aan individuele en/of collectieve regenwateropvang en -gebruik. In Vlaanderen is dit wel in regelgeving vastgelegd. Voorbeelden in Vlaanderen tonen aan dat gebruik van regenwater gecontroleerd mogelijk is voor bijvoorbeeld toiletspoeling en wasmachines en dat daarmee een substantiële hoeveelheid drinkwater wordt bespaard. Er wordt gepleit -ten behoeve van vermindering van het drinkwatergebruik- in het Bouwbesluit / Besluit Bouwwerken Leefomgeving de mogelijkheid te creëren voor gemeenten om via maatwerkregels voorzieningen af te dwingen voor opvang van en gebruik van regenwater (waterbewust bouwen). Hierbij kan concreet gedacht worden aan het stimuleren of verplichten van het aanbrengen van particuliere en/of collectieve ondergrondse regenwateropvang en daaraan gekoppelde installatie(s) voor het gebruik van regenwater voor een limitatief aantal toepassingen.

Natuurinclusief

Biodiversiteit verwijst naar alle verscheidenheid aan leven binnen soorten, tussen soorten en tussen ecosystemen waartoe ze behoren. Door de Zuid-Hollandse natuur actief te betrekken bij ontwikkelingen, kan geschikt leefgebied (met voldoende voedsel, beschutting en voortplantingsplaatsen) worden gecreëerd voor een grote(re) diversiteit aan flora- en faunasoorten. De focus moet daarbij liggen op het leefgebied van de 40 Zuid-Hollandse iconsoorten, welke als 'paraplu soorten' staan voor een goede vertegenwoordiging van de Zuid-Hollandse natuur. Te denken valt hierbij aan natuurinclusief ontworpen gebouwen, groenblauwe structuren en beplanting waar diverse insecten, vogels en zoogdieren hun voordeel mee kunnen doen. Aansluiting bij natuurlijke structuren buiten het plangebied of bijvoorbeeld het inpassen van bestaande landschapselementen kunnen daarbij een grote meerwaarde opleveren. Hiermee wordt de biodiversiteit versterkt en dit draagt bij aan een robuuste natuur waar allerlei inheemse soorten, en ook de mens, in kunnen floreren.

Gezonde en veilige leefomgeving

De Omgevingswet heeft tot doel een gezonde en veilige leefomgeving te realiseren. In Rijkswetgeving zijn er normen opgenomen op het terrein van onder meer luchtkwaliteit en geluidsbelasting. Deze normen hebben de bescherming van de gezondheid tot doel. Maar een gezonde leefomgeving is meer dan alleen een omgeving waarin de minimum normen worden gerespecteerd. Het RIVM definieert een gezonde leefomgeving als "een omgeving die als prettig

wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is”..

Naast de objectieve, wettelijke normen heeft gezondheid ook een meer subjectief karakter: de omgeving moet ook aansluiten bij de behoeften van de inwoners in de betreffende omgeving. Zo hebben jongeren om voldoende te bewegen andere voorzieningen nodig dan senioren. Er kunnen handreikingen en suggesties gedaan kunnen worden over welke voorzieningen in gebied noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld over de inrichting van groen en de maatschappelijke voorzieningen en de wijze waarop bewoners betrokken moeten worden. De daadwerkelijke inrichting in een omgevingsplan is echter altijd maatwerk. Om deze reden zal in de motivering van het omgevingsplan moeten worden onderbouwd op welke wijze aandacht is geschonken aan het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving of worden gemotiveerd waarom hiervan is afgezien.

L.

De toelichting op artikel 7.45h komt te luiden:

[Artikel 7.45h \(functiemenging een meervoudig ruimtegebruik\)](#)

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 functiemenging en meervoudig ruimtegebruik (naast de inzet van specifieke regels voor bedrijventerreinen). Door een sterke inzet op functiemenging en meervoudig ruimtegebruik 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 en meervoudig ruimtegebruik is nodig omdat ruimte voor werken absoluut noodzakelijk blijft. Functiemenging in woningbouwplannen en in transformatiegebieden zorgt ervoor dat deze bedrijven ook ergens anders terecht kunnen, dan op een bedrijventerrein. Bedrijventerreinen leveren een substantiële bijdrage aan de werkgelegenheid, en leveren tevens toegevoerde 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 ervoor dat veel bedrijven op een bedrijventerreinen zijn gevestigd die daar qua milieubelasting niet hoeven te zitten.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij nieuwe plannen niet automatisch uitgaan van functiescheiding, enkel ruimtegebruik 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.

M.

In de toelichting over artikel 7.45g (permanente bewoning recreatiewoningen) wordt onderaan de bestaande tekst een tekstblok toegevoegd, luidende:

Onderstaande overwegingen en aspecten zijn relevant voor de afweging van Provinciale Staten om een verblijfscreatiepark op bijlage XI te plaatsen, waardoor het verbod op permanente bewoning voor het betreffende park vervalt. Uitgangspunt is dat een park als geheel op de lijst wordt geplaatst, niet een gedeelte van een park.

- Een substantieel deel van het totaal aantal recreatiewoningen wordt al langdurig permanent bewoond.
- Het betreft het daadwerkelijk uit de markt nemen van recreatiewoningen en moet geen vervangingsvraag oproepen waardoor elders nieuwe recreatiewoningen nodig zijn.
- De naar wonen omgezette objecten moeten voldoen aan het Bouwbesluit (bestaande bouw).
- De naar wonen omgezette objecten mogen geen negatieve impact hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Dit kan bijvoorbeeld geurcirkels van agrarische bedrijven betreffen. Ook moet rekening worden gehouden met beperkingen vanuit onder meer geluid en milieu van onder andere omliggende windmolens, (provinciale) spoor-, weg en vaarroutes.
- Omzetting van objecten naar wonen is niet mogelijk in gebieden die liggen nabij het Natuur Netwerk Nederland of Natura2000 en de woningen daar een effect op kunnen hebben.
- Het toepassen van verevening van de waardevermeerdering door de omzetting voor eigenaren ten behoeve van maatschappelijke meerwaarde. Hierdoor zijn opbrengsten te benutten voor bijvoorbeeld het upgraden van gezamenlijke voorzieningen op de locatie zelf of voor recreatieve doeleinden elders.
- Er zijn separate private afspraken nodig tussen gemeente en park (vereniging van eigenaren) over toekomstig beheer/onderhoud, toegankelijkheid, veiligheid en voorzieningen.
- Een verbinding is nodig met het woningbouwprogramma. Het omzetten van recreatiewoningen naar permanente bewoning heeft immers invloed op de woningvoorraad van een gemeente. In de situatie dat objecten naar wonen worden omgezet, wordt dit opgenomen te worden in het woningbouwprogramma van de gemeente en de woonregio.
- Een toets is nodig aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Aangevoerd moet worden dat het aantal woningen dat wordt toegevoegd conform de behoefte is. De gemeente kan daarbij rekening houden met de voorgestelde lijn over het meetellen van de woningaantallen.
- Locaties die groter dan 3 hectare moeten op de kaart met grote buitenstedelijke bouwlocaties ('3 hectare kaart') worden geplaatst.
- Mogelijke gevolgen voor de bereikbaarheid dienen meegenomen te worden in de overweging van een omzetting.
- Dubbele functies van wonen gecombineerd met recreatie zijn niet wenselijk. Voor de lange termijn lijkt dit niet werkbaar. Per park is één plan wenselijk.
- Algemene aandachtspunten zijn handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en risico's op speculatie in relatie tot mogelijke waardeverhoging door omzetting.