

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland  
Mevrouw H. Maagdenberg  
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem  
Postbus 90602  
2509 LP DEN HAAG  
Tevens per email: [visieopzuidholland@pzh.nl](mailto:visieopzuidholland@pzh.nl)

datum: 17 februari 2014

-

betreft: Zienswijze documenten Ontwerp-Visie Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland

Geachte mevrouw Maagdenberg,

1. In aanvulling op de brief d.d. 2 december jl. van de NEPROM (gericht aan mevrouw De Bondt en de heer Veldhuijzen) geven wij hierbij onze zienswijze op bovengenoemde ontwerpdocumenten. Een kopie van voornoemd schrijven hechten wij aan deze brief. Wij verzoeken u de inhoud van de bijlage hier als woordelijk herhaald en ingelast te beschouwen. De inhoud is nog steeds actueel. In deze brief gaan wij afzonderlijk in op specifiek de Ontwerp-Visie en de Verordening. Deze (aanvullende) reactie is sterk vanuit het perspectief van de woningbouw geschreven. Vooraf willen wij onze waardering uitspreken over het feit dat uw organisatie onze overwegingen in een vroeg stadium in het totstandkomingsproces mee heeft willen nemen en bereid is geweest 31 januari jl. de provinciale visie op een NEPROM-bijeenkomst toe te lichten.
2. De NEPROM is een brancheorganisatie van en voor (veelal) landelijk opererende projectontwikkelaars. Zij hebben in hun dagelijkse praktijk met alle provincies (en hun beleid en regelgeving) te maken. Zij ervaren een disproportionele toename van de regeldruk door alle verschillende provinciale verordeningen en visies die (mogelijk) van toepassing zijn op hun grondposities of (potentieel) werkgebied. Zij constateren grote verschillen tussen de wijze waarop de diverse provincies hun beleid vormen en formuleren. Hoewel zij de regionale verschillen en de noodzaak tot maatwerk erkennen, ervaren zij dat provincies doorschieten. Het is voor de betrokken bedrijven haast ondoenlijk zich in de verschillende werkwijzen en documenten te verdiepen en er tijdig op in te spelen. Bovendien is er voor belanghebbenden slechts beperkte ruimte om voortdurend in te spelen op veranderend beleid, gegeven de zeer langdurige processen die inherent zijn aan gebiedsontwikkeling. In de meeste gevallen worden bij langjarige gebiedsontwikkelingen vroegtijdig contractuele afspraken (met gemeenten) gemaakt, die de bewegingsruimte later in het proces inperken, waardoor veranderend provinciaal beleid op gespannen voet komt te staan met gedane investeringen en contractuele afspraken. Dergelijke beleidswijzigingen zijn in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

In alle gevallen moet de noodzaak van een nieuwe aanpak ook helder onderbouwd zijn. Daar waar gebroken wordt met het vigerende beleid en waar dus grote economische en maatschappelijke belangen in het geding zijn, is solide onderbouwing des te noodzakelijker. Naar onze mening ontbreekt een deugdelijke onderbouwing in de Ontwerp-Visie van de provincie Zuid-Holland. Er dreigt (ook in Zuid-Holland) namelijk een streep te worden gezet door afspraken die vaak al lang geleden zijn gemaakt. Het gaat dan over grote projecten en grote financiële belangen. Dit brengt grote onzekerheid met zich mee over de reeds gedane en toekomstige investeringen, alsmede over de juridische status van al gestarte projecten. Wij verzoeken de provincie prudent met deze belangen om te gaan. De Ontwerp-Visie en de daarbij behorende verordening beschouwen wij tegen deze achtergrond als te rigoureu en te grof, ondanks dat bijvoorbeeld de heroverwegingsplicht en de nieuw-voor-oud-regeling geschrapt zijn.

### **Programma Ruimte**

3. In het Programma Ruimte behorende bij de Ontwerp-Visie zijn een Bevolkingsprognose (BP) en een Woningbehoefteraming (WBR) opgenomen. Deze moeten de basis vormen voor de regionale woonvisies, die bepalen hoeveel woningen waar gebouwd kunnen gaan worden. De onderbouwing van beide ontbreekt echter.

In het Programma Ruimte stelt de provincie:

“De provincie verwacht dat nieuwe woonlocaties voor dun-duur-groene woonmilieus buiten bestaand stads- en dorpsgebied zullen worden gerealiseerd. Voor de overige nieuwe woningen verwacht de provincie dat deze primair binnen bestaand stads- en dorpsgebied kunnen worden gerealiseerd, tenzij hier aantoonbaar binnen bestaand stads- en dorpsgebied geen ruimte is zonder verlies aan ruimtelijke kwaliteit binnen bestaand stads- en dorpsgebied.”(pag. 5).

In bovenstaande passage wekt de provincie de indruk dat nagenoeg de complete woningproductie in de komende jaren opgevangen zou kunnen worden binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nergens wordt echter duidelijk waar deze stellingname op gebaseerd is. De indruk die hier gewekt wordt staat ook in schril contrast met eerdere prognoses van de provincie op basis waarvan in de vorige structuurvisie binnen de rode contouren ruimte is gecreëerd om in de grote, structurele woningbehoefte te voorzien.

Door de provincie wordt in de Ontwerp-Visie ook de indruk gewekt dat de woningbehoefte in de komende jaren in Zuid-Holland sterk van karakter verandert en afneemt en dat daarom een sterke provinciale sturing op kwantiteit en kwaliteit noodzakelijk is. Uit WooN 2012, de Grote Woontest en recente prognoses van onder andere het CPB en het PBL blijkt echter dat er in het westen van het land en grote delen van Zuid-Holland nog lange tijd een grote uitbreidingsvraag naar woningen blijft bestaan, ook na 2040. Bovendien laat woningbehoefteonderzoek keer op keer zien dat er juist grote vraag is naar ontspannen woonmilieus – groenstedelijk, dorps en landelijk - in Zuid-Holland. Die moeten grotendeels hun plek vinden op de uitbreidingslocaties die de afgelopen jaren in ontwikkeling zijn genomen.

Wij komen tot de conclusie dat er geen redenen zijn om de te verwachten woningbehoefte voor de provincie Zuid-Holland op middellange of lange termijn naar beneden bij te stellen. Dat betekent dat er ook geen basis is om te veronderstellen dat er op grote schaal woningbouwplannen geschrapt moeten worden in de provincie Zuid-Holland. Daarmee vervalt ook de grond om alle bestaande woningbouwplannen (met of zonder bestemmingsplantitel) opnieuw te laten toetsen, voor dat opname in regionale woonvisies en het Provinciale Programma Ruimte plaats kan vinden.

Wij bepleiten dat de provincie in het Programma Ruimte expliciet opneemt dat het overgrote deel van de plannen die in ontwikkeling zijn en die passen binnen de vigerende Structuurvisie van de provincie (dus binnen de bestaande rode contouren) ook in de toekomst noodzakelijk zullen blijven.

In aanvulling daarop dient de provincie aan te geven in welke regio's van Zuid-Holland de bevolkingsontwikkeling zodanig is dat wél (op termijn) in bestaande plannen geschrapt dient te worden.

Door die keuzen expliciet te maken voorkomt de provincie veel onnodige onrust en onzekerheid.

## Visie

4. De Ontwerp-Visie is volgens ons te veel en te eenzijdig gericht op planreductie en stedelijke woonmilieus en te veel gebaseerd op de (weinig rooskleurige) economische situatie van vandaag.

In de Visie en verordening is een te complex stelsel aan centralistische regels en kaders uitgewerkt waarbij de provincie kijkt naar én (woon)behoefte én de grenzen van (bestaand) bebouwd gebied én de inrichting van BSD en landelijk gebied. De noodzaak hiervan is onvoldoende aangetoond. De facto werkt dit stelsel niet faciliterend en uitnodigend maar remmend en ontmoedigend.

De consequentie van de nieuwe sturingsfilosofie en het op basis daarvan uitgewerkte instrumentarium is dat alle woningbouwplannen die in de afgelopen jaren zijn ontwikkeld (binnen het vigerende provinciale beleid) en die (nog) niet de bestemmingsplanstatus hebben, opnieuw getoetst moeten worden aan het nieuwe beleid. Bovendien lopen de plannen die al wel de bestemmingsplanstatus hebben, alsnog het risico geconfronteerd te worden met een provinciale aanwijzing.

De nieuwe sturingsfilosofie leidt tot grote onzekerheid voor gemeenten en marktpartijen, wat veel onrust, vertraging en extra kosten tot gevolg heeft. Juist nu de woningmarkt lijkt aan te trekken en de realisatie van veel plannen dichterbij komt, wordt deze extra hindernis opgeworpen. De directe maatschappelijke en economische schade hiervan is zeer hoog.

De fundamentele onzekerheid is niet alleen funest voor de reeds ontwikkelde plannen, maar ook voor alle toekomstige planontwikkeling. De ontwikkeling en realisatie van bouwlocaties van enig formaat neemt vele jaren in beslag; twintig jaar is geen uitzondering. Als de provincie elke drie jaar de ruimtelijke en programmatische kaders ten principale ter discussie kan stellen (zoals beoogd wordt in de Ontwerp-Visie), dan ontbreekt elke basis voor gemeenten en marktpartijen om langjarige plannen te ontwikkelen.

5. Haast bevlogen wordt nu de leidende rol in de ruimtelijke ordening door Zuid-Holland over(en af)genomen van de gemeenten waar hij (publiekrechtelijk) eigenlijk hoort, met een grote betrokkenheid van de burger en de (private) markt. Door het voorgenomen beleid worden (juridisch overigens non-existente) regio's opgedragen te komen tot een haast onmogelijke opgave tot afstemming (binnen de kaders en met toestemming van de provincie). Als gemeenten er onderling niet uitkomen dan wijst de provincie de "eigen woningbehoefte van de gemeente" als contingent toe. Daarmee zijn kleinere gemeenten in de regionale afstemming de facto overgeleverd aan de welwillendheid van de steden. Dit is naar onze mening een ernstige weeffout in het systeem.

Daarnaast zal het afstemmingsproces tot gevolg hebben dat men binnen bestaand stedelijk gebied van kleinere gemeenten niet aan herbestemmings- en herstructureringsopgaven kan beginnen, omdat 'de woningbehoefte opgeslokt is' door grotere buurtgemeenten c.q. steden.

Bovendien, als gemeenten er (naar het oordeel van de provincie) niet (adequaat) uitkomen, dan kan zij instemming met de regionale visie en het ruimtelijk programma weigeren, zienswijzen indienen tegen het bestemmingsplan, in beroep gaan, een reactieve aanwijzing geven of een ontheffing weigeren.

Kortom, de gemeenten staan welhaast onder curatele van de provincie. Ons is niet duidelijk welke provinciale belangen tot deze extra regels nopen en die rechtvaardigen (op grond van art. 4.1 Wro).

## Verordening

### Definities

6. Ten aanzien van de gehanteerde definities in de verordening merken wij het volgende op.
- a) Een definitie van 'bouwrijp' ontbreekt. Dat leerstuk is essentieel omdat de definitie van bestaand stads- en dorpsgebied (art. 2.1.1.lid 2) er ook op is gebaseerd. De NEPROM pleit voor een ruime en flexibele definitie waar ook alle toekomstige faseringen met het oog waarop gronden bouwrijp zijn gemaakt onder vallen;
  - b) in art. 1.2. lid 1 ontbreekt het bestemmingsplan met betrekking tot een ontwikkelingsgebied in de zin van art. 2.3 van de Crisis- en herstelwet. Wij adviseren u dit onderdeel toe te voegen aan de definitie;
  - c) de definities van bestaande bebouwing, bestaand gebruik of bestaande omvang (art. 1.2 lid 3) en bestaand stads- en dorpsgebied (art. 2.1.1. lid 2) zijn te beperkt. Zo vallen ten onrechte (onherroepelijke of vastgestelde) bestemmingsplannen, bestemmingsplannen die nog uitgewerkt of gewijzigd moeten worden, bestemmingsplannen waar de provincie geen zienswijze tegen ingediend heeft, aangevraagde of verleende omgevingsvergunningen (voor de activiteit bouwen) alsmede plancapaciteit die voort vloeit uit overeenkomsten, gedane toezeggingen of concrete bouwplannen niet letterlijk onder de definitie. In primo beperkt het zich tot wat fysiek al aanwezig is. Hierop wordt hieronder ver-

- der ingegaan omdat wij vinden dat voornoemde (bouw- en/of bestemmings)plannen ook bescherming verdienen;
- d) de (uitwerking van de) definitie van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 2.1.1. e.v., specifiek voor kantoren en winkels) gaat veel verder dan wettelijk vastgelegd in art. 3.1.6., tweede lid Bro en dan door de wetgever ooit bedoeld is. Hierop wordt hieronder verder ingegaan;
  - e) artikel 2.2.1. lid 1 en 2 introduceren twee voor de projectontwikkelingpraktijk zeer beperkende begrippen: gebiedseigen en gebiedsvreemd. Ten onrechte wordt de markt-vraag niet betrokken bij de afweging. Bovendien introduceren de regels over landschap, groen en cultuurhistorie in aanvulling op bestaande Natuurwetgeving een extra (en ontoelaatbare) vorm van gebiedsbescherming. Zij vormt een (aanzienlijke) kop op regelgeving en betekent extra regeldruk en beperkingen of verplichtingen voor initiatiefnemers. Dit mede ook in verband met de maatschappelijke tegenprestatie die hier mogelijk aan verbonden kan worden. Hierop wordt hieronder verder ingegaan;
  - f) binnen het hierboven genoemde kader is tevens onduidelijk wat onder begrippen als 'kleinschalig', 'grootschalig', 'inpassen', 'aanpassen' en 'transformeren' verstaan wordt. Deze begrippen behoeven niet alleen verduidelijking maar ook een invulling die niet belemmerend werkt.

### **Reikwijdte verordening**

7. In aanvulling op hetgeen hierboven (6 sub c) over bestaande bebouwing, bestaand gebruik of bestaande omvang en bestaand stads- en dorpsgebied is gesteld, merken wij het volgende op. De huidige definitie biedt geen zekere bescherming aan (onherroepelijke of vastgestelde) bestemmingsplannen, bestemmingsplannen waar de provincie geen zienswijzen tegen ingediend heeft, nog uit te werken of te wijzigen bestemmingsplannen, aangevraagde en verleende omgevingsvergunningen (voor de activiteit bouwen) en plan capaciteit die voortvloeit uit overeenkomsten, gedane toezeggingen of concrete bouw plannen. De volgende drie aanpassingen zijn volgens ons nodig:
  - 1) de definitie van bestaand stads- en dorpsgebied moet zo aangepast worden dat minimaal i) toekomstige bebouwing waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend en ii) voor inwerkingtreding genomen bestuursrechtelijke besluiten ook beschermd worden;
  - 2) de opname en uitwerking van de ladder voor duurzame verstedelijking dient heroverwogen te worden en
  - 3) er dient een ruimere afwijkingmogelijkheid geformuleerd te worden.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

8. Wij hebben de volgende visie op de uitwerking van de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hierboven 6 sub d).  
Ons is niet duidelijk waarom de provincie er voor heeft gekozen alle reeds bestaande plannen opnieuw de ladder voor duurzame verstedelijking te laten doorlopen. De facto gaat het immers niet alleen om nieuwe plannen omdat lopende projecten onvoldoende beschermd worden in de verordening. Bovendien wordt de ladder op gemeentelijk niveau ook al toegepast.

Wij zijn van mening dat het de voorkeur verdient de door de gemeente(n) te maken afweging en motivering in deze te respecteren. Zij hebben immers plaats gevonden binnen vigerend provinciaal beleid.

De in de verordening vastgelegde variant is bovendien scherper dan in de wet geformuleerd omdat een project ook moet passen binnen de (doelstellingen en richtpunten van de) kwaliteitskaart bij de Visie en zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare. (zie art. 2.1.1. lid 1 sub C ii en iii).

De eerste eis (dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte, die regionaal afgestemd is, zie art. 2.1.1. lid 1 sub a) is bovendien aangescherpt omdat de stedelijke ontwikkeling in principe moet passen in een actuele regionale visie die de instemming heeft gedeputeerde staten en een ruimtelijk programma bevat in overeenstemming met het Programma ruimte.

Hetzelfde geldt voor de derde eis (dat de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stads- of dorpsgebied passend ontsloten is, zie art. 2.1.1. lid 1 sub C i). Hier geldt dat de stedelijke ontwikkeling in principe moet passen in een actuele visie die instemming heeft van gedeputeerde staten en een ruimtelijk programma bevat, waarbij het kwantitatief en kwalitatief programma is toebedeeld aan locaties op basis van een afweging als bedoeld als bedoeld in art. 2.1.1. onderdeel b en c op regionaal niveau overeenkomstig de uitgangspunten van het Programma ruimte.

Voor winkels en kantoren gaat de uitwerking nog verder.

In art. 2.1.2, 2.1.3 en 2.1.4. is voor kantoren, bedrijven en winkels er bovenop een aanvulling opgenomen.

De interpretatie die de provincie geeft en de aanvullende eisen die de provincie stelt, gaan verder dan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en zijn daarom in strijd met art. 4.1 Wro. Alles wordt namelijk teruggebracht tot getallen en aantallen (woningen) die met ruimtelijke ordening niets te maken hebben. Een procesvereiste verwordt tot contingentering. Alleen indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld. Primair gaat het om een gemeentelijke taak. Volgens ons had de provincie meer binnen de ruimtelijke kaders van haar provinciale belangen moeten blijven en bij de invulling en aanscherping van de ladder voor duurzame verstedelijking aspecten als vraag, aanbod en overcapaciteit niet mee moeten wegen.<sup>1</sup>

De toestemming van de provincie wordt wel heel star terug gevoerd op aantallen, soorten en locaties van woningen. Door deze planeconomie c.q. contingentering komt de balans tussen vraag en aanbod in kwalitatieve zin te vervallen. Voor de consument valt straks niets meer te kiezen, anders dan een appartement in de binnenstad. De provincie mag aannemen dat er behoefte is aan meer keuzevrijheid.

---

<sup>1</sup> Vergelijk mr. G.H.J. Heutink en mr. A. Franken van Bloemendaal, art. 3.1.6 lid 2 Bro: de ladder voor duurzame verstedelijking nader beschouwd, TBR2013/137

Bovendien vinden wij dat de provincie gebruik maakt van niet beschikbare of de verkeerde cijfers en ontwikkelingen en de (ten onrechte) gebruikte gegevens onjuist interpreteert. De Woningbehoefteraming 2013 en Bevolkingsprognose 2013 moeten (tegen juli 2015) in een regionale visie zijn verwerkt. De Bevolkingsprognose 2013 is nog niet beschikbaar. De door ABF gehanteerde indeling van woonmilieus wordt door de provincie te strik toegepast en te dwingend van bovenaf opgelegd. Zij is bovendien niet geschikt om woonmilieutransformaties mee in beeld te brengen. In de praktijk worden ook andere indelingen gebruikt.

### **Regels voor landschap, groen en cultuurhistorie**

9. Wij kijken als volgt aan tegen de in de stukken opgenomen regels voor Landschap, groen en cultuurhistorie aan (zie hierboven 6 sub e). De verordening introduceert drie gebiedscategorieën. Het gaat om de groene ruimte (beschermingscategorie 3), gebieden met bijzondere kwaliteit (beschermingscategorie 2) en gebieden met topkwaliteit (beschermingscategorie 1). In samenhang bezien met de beperkte definities van bestaande bebouwing, bestaand gebruik of bestaande omvang (art. 1.2 lid 3) en bestaand stads- en dorpsgebied (art. 2.1.1. lid 2), gaat de overgebleven ruimte hiermee pers saldo op slot. Er wordt in aanvulling en bovenop bestaande Natuurwetgeving een disproportionele kop op de huidige mogelijkheden tot gebiedsbescherming geïntroduceerd. Dit in combinatie met de drie soorten (ruimtelijke ontwikkelingen) maakt het totaal inflexibel en te veel gericht op stedelijke woonmilieus en verdichting. De verordening laat maar kleinschalige mogelijkheden open voor (een gebiedseigen) inpassing, beperkte mogelijkheden voor (gebiedseigen of gebiedsvreemde) aanpassing en (zo goed als) geen ruimte voor transformatie. Daarmee hangt voorts samen dat op grond van de begrippen 'gebiedseigen' en 'gebiedsvreemd' maatschappelijk gewenste ontwikkelingen als snel tegengehouden zouden kunnen worden. Onder meer dit aspect maakt de verordening te strikt en grof.

### **De maatschappelijke tegenprestatie**

10. De NEPROM is geen voorstander van de maatschappelijke tegenprestatie als verwoord in art. 2.2.1. lid 4. Zij bestaat uit sanering, (een) investering of financiële bijdrage. Niet alleen zijn wij principieel tegen deze vorm van baatafoming die een kop betekent op de grondexploitatiewet, de maatregel werkt kostenverhogend en concurrentiebeperkend. Dit ten nadele van uitleglocaties. De NEPROM heeft zich altijd fel verzet tegen een dergelijke open-ruimte-heffing. Een dergelijke belasting is ook in strijd met het wettelijke stelsel van kostenverhaal, dat weer onderdeel wordt van de nieuwe Omgevingswet. Wij verwachten om die reden dat de maatschappelijke tegenprestatie ook juridisch niet houdbaar zal blijken te zijn.

Naast de principiële en juridische bezwaren, is van belang dat er niets meer valt af te romen op de buitenstedelijke locaties. Ook daar zijn de kosten zo ver opgelopen en is de markt zodanig structureel veranderd, dat het al de grootste moeite kost om de locaties nog tegen aanvaardbare prijzen en met een goede kwaliteit op de markt te brengen.

Daarnaast vinden wij dat de Verordening uit hoort te gaan van bescherming van het huidige kwaliteitsniveau. Dat wordt ook uitgangspunt van de nieuwe Omgevingswet. Uit de toelichting blijkt dat men verbetering van kwaliteit voor ogen heeft. Wij vinden dat bescherming van het huidige niveau voorop hoort te staan omdat anders slechts meer regeldruk (met de daaraan verbonden kosten) wordt gecreëerd. Op die manier komen plannen niet van de grond.

### **Aanpassingstermijn en afwijkingmogelijkheid voor maatwerk**

11. De in art. 3.3. opgenomen aanpassingstermijn biedt te weinig zekerheid. Weliswaar is de genoemde termijn van drie jaar om tot aanpassing van een geldend bestemmingsplan te komen langer dan de wettelijke termijn van een jaar, maar zij blijft kort (gelet op de gemiddelde doorlooptijd van projecten). De provincie Noord-Holland bijvoorbeeld hanteert een termijn van vijf jaar. Gemeenten hoeven bovendien niet de volle termijn (volgens het concept drie jaar) te gebruiken. Daarnaast is in deze bepaling niet opgenomen dat huidige uitleglocaties die nu passen binnen de huidige rode contouren of in overeenstemming zijn met de verordening ook (blijven) passen binnen de verordening indien het bestemmingsplan na inwerkingtreding vastgesteld wordt.
12. Ook staat op voorhand niet vast dat ongebruikte bouw- en gebruiksmogelijkheden opnieuw bestemd worden in de zin van art. 3.1. lid 4. Het is heel onzeker of ze in een nieuw bestemmingsplan opgenomen worden. Dit is immers uitsluitend het geval als het belang bij strikte handhaving van de verordening niet in verhouding staat tot het belang bij het behoud van het bouw- of gebruiksrecht. Bovendien is deze afwijkingmogelijkheid niet van toepassing op een bestemmingsplan voor een gebied binnen de ecologische hoofdstructuur of binnen de strategische reservering natuur, bedoeld in art. 2.2.5.
13. De NEPROM pleit voor een bepaling waaruit letterlijk volgt dat gedane toezeggingen en concrete bouwplannen beschermd worden. Voornoemde gedane toezeggingen of concrete bouwplannen zouden niet alleen kunnen blijken uit elke ruimtelijke/publiekrechtelijke grondslag (bijvoorbeeld een toekomstig, vastgesteld, onherroepelijk of uit te werken bestemmingplan of vergunning(aanvraag) in welk stadium dan ook). Maar bijvoorbeeld (en niet uitsluitend) ook op de datum van inwerkingtreding van de verordening gesloten (voorwaardelijke) intentieovereenkomsten, koop- of reserveringsovereenkomsten, (anterieure of posterieure) grondexploitatieovereenkomsten, samenwerkingsovereenkomsten, realisatieovereenkomsten zouden gerespecteerd moeten worden. We doelen dus heel breed op projectontwikkelingsovereenkomsten met gemeenten, betrekking hebbende op (de intentie tot) samenwerking, ontwikkeling en realisatie, gronduitgifte, grondexploitatie en alles wat hiermee verband houdt (zoals bouwclaims en grondverwervingen) voor zover passend binnen het huidige provinciale beleid. Daarnaast zouden volgens ons ook gedane toezeggingen of concrete bouwplannen die blijken uit raadsbesluiten of besluiten van het College van Burgemeester & Wethouders beschermd moeten worden. Dan doelen we niet alleen op toezeggingen aan marktpartijen of concrete bouwplannen met marktpartijen maar ook op bestuurlijke afspraken



die gemeenten onderling gemaakt hebben over de ontwikkeling van bepaalde bouwlocaties. Niet valt in te zien waarom zij niet gerespecteerd zouden moeten worden.

#### **Afsluitend**

14. Van de Ontwerp-Visie en Verordening gaat geen stimulans of (positief) perspectief uit. Het nieuwe provinciale beleid heeft grote maatschappelijke en economische schade tot gevolg. Ook de marktpartijen die wij vertegenwoordigen ondervinden grote schade. Dit zou mogelijk tot een verplichting tot vergoeding van eventuele planschade kunnen leiden.  
Gemaakte afspraken en maatschappelijk gewenste ontwikkelingen kunnen niet uitgevoerd worden. De economische groei in de provincie zal daardoor ernstig getroffen worden.
15. Wij zijn graag bereid om in een gesprek onze zienswijze nadere toe te lichten. Wij stellen er prijs op om ook bij het vervolgtraject betrokken te blijven.

Met vriendelijke groet,



Jan Fokkema  
directeur NEPROM

bijlage: 1