

Provincie Zuid-Holland
Team Omgevingsbeleid
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Uitsluitend verzonden per mail: omgevingsbeleid@pzh.nl

Datum 25 juni 2024
Ref. 20240624/FM/NZ/
Betreft zienswijze NEPROM op Herziening Omgevingsbeleid 2024

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij reageert NEPROM op de voorgestelde wijzigingen van het provinciale Omgevingsbeleid. NEPROM is de brancheorganisatie van maatschappelijke betrokken project- en gebiedsontwikkelaars. NEPROM vertegenwoordigt diverse bloedgroepen op de woningmarkt, van MKB-bedrijven tot grote beurgenoteerde ondernemingen. Zowel projectontwikkelaars, bouwers, institutionele beleggers, corporaties als financiers zijn lid van NEPROM. Gezamenlijk vertegenwoordigen zij een belangrijk deel van de markt voor nieuwbouwwoningen en andere functies.

Als een van de partijen bij de Woningbouwcoalitie maken NEPROM en haar leden zich met overheden en overige samenwerkingspartners hard om de gezamenlijke woningbouwdoelstelling te halen; om structureel 100.000 woningen per jaar erbij te bouwen. Het is tegen deze achtergrond dat wij reageren. NEPROM heeft naar aanleiding van de voorgestelde herziening van het Omgevingsbeleid namelijk zorgen over de haalbaarheid van deze doelstelling. Die bezorgdheid zit in de volgende drie aspecten: 1) functiemenging en functiewijziging van bestaande bedrijventerreinen, 2) 40 % sociale huur en 3) de 3 ha regeling. Op deze drie punten is aanpassing van het voorgestelde beleid nodig om het grote woningtekort in de provincie Zuid-Holland gezamenlijk aan te kunnen pakken. Daarom gaat NEPROM in deze brief op deze drie onderwerpen verder in.

1) Functiemenging en functiewijziging van bestaande bedrijventerreinen.

Op blz. 108 van de gecombineerde bijlage staat:

De provincie wil geen functiewijziging meer toestaan van bedrijventerreinen binnen geluidruimte zone 2 of geurruimte zone 2 of milieucategorie 3 en hoger, alsmede van watergebonden bedrijventerrein. Functiewijziging blijft wel mogelijk op bedrijventerrein geluidruimte zone 1 of geurruimte zone 1 of milieucategorie 1 en 2, maar ook die mogelijkheden worden wel aan striktere voorwaarden verbonden. Bij functiewijziging moet de ruimte voor ondernemen gelijk blijven door betere benutting en meervoudig ruimtegebruik. De vrijgespeelde ruimte wordt met voorrang ingezet voor de transitieopgaven circulair, natuur-inclusieve en energietransitie.

Hierdoor dreigen woningbouwprojecten die in de woningbouwprognoses meegenomen zijn en dus in lijn zijn met het huidige woningbouwbeleid geen doorgang te kunnen vinden; als het voorgenomen omgevingsbeleid in werking treedt. De benodigde investeringen zijn ondertussen wel al gedaan. Voorbeelden zijn de broodfabriek in Rijswijk, kabeldistrict in Delft, Fruitpacking/Stationstuinen in Barendrecht, de Kaai/Upfield in Rotterdam, Piekstraat-westzijde in Rotterdam en Starrenburg/Kouwenhoek in Rotterdam Overschie. Ongetwijfeld speelt dit bij meer projecten, waar wij niet van op de hoogte zijn. Gelet op de grote woningbouwopgave waar we voor staan, verzoeken wij u hiervoor een oplossing te vinden waardoor het geplande projecten niet raakt.

Dat kan door:

- a) De transformatie van bedrijventerreinen alsnog toe te staan, mits er sprake is van compensatie;
- b) Woningbouw gelet op het grote woningtekort aan te merken als zwaarwegend algemeen belang, waardoor afwijkingen mogelijk zijn. Urgentie noopt daar ook toe;
- c) Een ontheffingsmogelijkheid in te voeren voor bovenbedoelde situaties;
- d) Verduidelijking/verbreding van het overgangsrecht voor lopende projecten.

Graag denken wij mee over de benodigde uitwerking van deze punten.

2) 40 % sociale huur

Ook bij NEPROM staat het bouwen van voldoende woningen in het juiste prijssegment en een evenwichtige verdeling van het aanbod over diverse segmenten voorop. Dit komt de doorstroming op de woningmarkt ten goede en dat zorgt ervoor dat woningzoekenden sneller een woning kunnen vinden die geschikt is voor hen.

Voor het aanbod in diverse prijssegmenten is het volgende onderdeel van uw voorstel relevant. In artikel 7.47a van het voorstel wordt 40 % sociale huur als voldoende sociale huurwoningen beschouwd; in een omgevingsplan dat een nieuwe ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt. In de huidige tekst is dat 30 %. Door deze verhoging komen veel voorgenomen ontwikkelingen onder druk te staan; omdat zij met het nieuwe percentage financieel niet meer haalbaar zijn en daardoor mogelijk niet (meer) gerealiseerd kunnen worden.

NEPROM is daarom blij dat in lijn met bovenstaand standpunt Gedeputeerde Staten bereid is om deze verplichting uit het voorstel voor de Herziening Omgevingsbeleid 2024 te halen. Wel onder

de voorwaarde dat er een adequaat instrument is dat zorgt voor voldoende sociale huurwoningen die evenwichtig verdeeld zijn over de gemeenten. NEPROM is niet duidelijk wat met een dergelijk 'adequaat instrument' bedoeld wordt door Gedeputeerde Staten. En NEPROM vraagt zich af het voorstel voor de wet versterking regie volkshuisvesting niet al in een dergelijk instrument voorziet en zo nee, waarom niet. Daarom wordt NEPROM graag actief betrokken bij de nadere uitwerking van dit aspect.

3) De 3 ha regeling

Om de bovengenoemde woningbouwdoelstelling van 100.000 woningen erbij per jaar te halen, dient binnen de kaders van zorgvuldig ruimtegebruik met een ontwikkelingsgerichte visie naar beschikbare en geschikte locaties gekeken te worden. De huidige tekst en het aangescherpte voorstel van de 3 ha regeling (dat ziet op de uitgeefbare grond incl. tuinen etc.), wordt in dat opzicht als een onterechte verzwaring van de ladder voor duurzame verstedelijking ervaren. Hoewel de ladder voor duurzame verstedelijking een passend hulpmiddel zou kunnen zijn bij de invulling van het hierboven bedoelde zorgvuldig ruimtegebruik, betekent een specifieke invulling zoals die van de provincie Zuid-Holland wel dat het middel zijn doel eigenlijk voorbij schiet. De ladder voor duurzame verstedelijking is namelijk een motiveringsbeginsel en als zodanig niet dwingend bedoeld. Wij verzoeken u daarom de 3 ha regeling in het belang van de grote woningbouwopgave te heroverwegen. En in dat verband ook de bijbehorende kaart (blz. 148 gecombineerde bijlage; met grote buitenstedelijke locaties) aan te vullen. Graag wordt NEPROM betrokken bij verdere gesprekken hierover.

4) Tot slot

NEPROM vertrouwt erop u met deze achtergrondinformatie van dienst te zijn geweest en hoopt dat u deze inbreng meeneemt bij de vaststelling van het nieuwe Omgevingsbeleid 2024. Uiteraard is NEPROM graag bereid tot en beschikbaar voor een toelichting op deze brief.

Rest ons u een voorspoedig vervolg toe te wensen van dit traject.

Met vriendelijke groet,



ir. F.B. (Fahid) Minhas
directeur NEPROM