



provincie **HOLLAND**
ZUID

Aan de gemeenteraad van Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2020-752523356
DOS-2017-0004229
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp

Aanwijzing ex artikel 4.2, lid 1 Wro inzake het
realiseren van sociale woningen op locatie De
Omloop in Rhoon

Geachte raad,

Met deze brief spreken wij ons voornemen uit om u een proactieve aanwijzing te geven, zoals bedoeld in artikel 4.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Ons doel hiermee is om de uitvoering van beleid te bespoedigen, voor de realisatie van sociale woningbouw. Dit beleid vloeit voort uit het provinciale Omgevingsbeleid en wordt gezamenlijk met u en de regio Rotterdam nader vormgegeven. Wij constateren dat de voortgang binnen de gemeente Albrandswaard onvoldoende is op dit punt en daarom hebben wij het voornemen om u een proactieve aanwijzing te geven voor het maken van een bestemmingsplan voor het gebied De Omloop in Rhoon. Ook hier willen wij met u samenwerken en heeft u gelegenheid om uw zienswijze te geven. Naast voorliggende brief ontvangt het college van uw gemeente van ons separaat een brief waarin wij aandacht vragen voor aanpalende aspecten van ons woonbeleid, waarbij wij inzet van de gemeente verwachten en van onze kant ondersteuning aanbieden.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

In de volgende alinea's gaan wij in op de voorgeschiedenis, geven wij u onze overwegingen en werken wij verder uit wat wij in detail van u verwachten. Ten slotte gaan wij in op de bekendmaking van ons besluit en de daarbij behorende procedure.

Nadat wij uw zienswijzen hebben verwerkt volgt een definitief besluit waartegen beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak open staat.

Voorgeschiedenis

In de brief 'Actualisering regionale woonvisie 2017' (kenmerk: PZH-2016-564133412) hebben wij het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam (hierna SvWrR) verzocht om de regionale woonvisie te actualiseren. Het SvWrR heeft op 30 juni 2017 het woningbouwprogramma en de actualisatie van de regionale woonvisie aangeboden (kenmerk: 1594864). Wij hebben gereageerd met de brief 'Actualisering regionale woonvisie en woningbouwprogramma 2017' (kenmerk: PZH-2017-612580817), waarin is opgenomen dat de regionale woonvisie en het



woningbouwprogramma worden aanvaard, met uitzondering van plannen voor de periode na 2020. Deze plannen zullen opnieuw worden beoordeeld ter aanvaarding, nadat inzichtelijk en aannemelijk is geworden dat een passend aanbod is opgenomen voor de doelgroepen van het huurbeleid.

Hierop is binnen het SvWrR gewerkt aan het proces om tot nieuwe woningmarktafspraken te komen. Hierbij zijn ook de woningbouwcorporaties die werkzaam zijn binnen de regio betrokken. Het voornaamste doel hierbij is voldoende sociale woningen in de regio te realiseren en een evenwichtiger spreiding daarvan binnen de regio te bereiken in de periode tot 2030. De gemaakte afspraken zijn in het 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030' (verder: Regioakkoord) verankerd en in januari 2019 aan ons aangeboden.

Op 28 maart hebben wij in de brief 'Beoordeling proces passend aanbod sociale voorraad Rotterdamse regio' (PZH-2019-683863689) onze beoordeling kenbaar gemaakt van het totaal van de aangeboden biedingen uit het Regioakkoord. Wij hebben daarop besloten in te stemmen met het woningbouwprogramma voor alle gemeenten met uitzondering van de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Lansingerland, Westvoorne en een tweetal planlocaties. Daarop hebben wij aangegeven dat wij middels gesprekken verkennen hoe betreffende gemeenten dichter tot het 'Meer Evenwicht-scenario' kunnen komen.

Aan de hand van informele gesprekken met de gemeente Albrandswaard hebben wij geprobeerd uw bod ten aanzien van de sociale woningen vlot te trekken, maar dit heeft niet geleid tot een bod dat dichter tot het 'Meer Evenwicht-scenario' komt. In uw plannen blijft u tot op heden ver verwijderd van de gestelde opgave voor sociale woningbouw volgens het 'Meer Evenwicht-scenario' uit het Regioakkoord.

Overwegingen

De realisatie van voldoende sociale woningen zien wij als een provinciaal belang. In onze Omgevingsvisie hebben wij in de beleidskeuze 'Verstedelijking en wonen' het volgende opgenomen: 'de provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid.'

In de beleidskeuze wordt toegelicht dat er in het bijzonder aandacht is voor een passend aanbod van de woningvoorraad onder de liberalisatiegrens voor de primaire en secundaire doelgroepen van het huurbeleid. Onder passend wordt ook verstaan dat op lokaal niveau wordt bijgedragen aan een evenwichtig gespreide sociale woningvoorraad over de regio.

Aangezien wonen een gemeente-overstijgend thema betreft, worden daarvoor regionale woningbouwprogramma's gemaakt, die invulling geven aan de behoefte. De regionale woonvisies worden gemaakt voor één of meerdere woningmarktgebieden. Hierbij vragen wij te voldoen aan onder andere een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid.

Het Regioakkoord gaat in op de invulling van de sociale woningbouw binnen de regio Rotterdam. Om voldoende sociale woningen in de regio Rotterdam te kunnen realiseren, moeten de doelstellingen uit het akkoord worden behaald.

De opgave van uw gemeente betreft volgens het 'Meer Evenwicht-scenario' zoals dat binnen het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam in het Regioakkoord is vastgesteld, 840 sociale woningen tot 2030, waarvan uw gemeente een bod heeft gedaan van 210 woningen. Dit betekent dat er na realisatie van dit bod nog altijd een groot verschil is tot het Meer Evenwicht Scenario. Wij hebben geen zicht op invulling van de resterende sociale woningbouwopgave in uw gemeente.

Gezien het grote belang van de bouw van sociale woningen, vinden wij het belangrijk dat uw gemeente zich aan de gemaakte afspraken houdt. Locatie De Omloop is de enige substantiële woningbouwlocatie in de gemeente die bij ons op de korte termijn in beeld is. Binnen Albrandswaard is dit een omvangrijke locatie en biedt daarmee de kans om dichter -bij de opgave uit het Meer Evenwicht-scenario zoals in het Regioakkoord is vastgelegd- te komen. In uw huidige voorstel zijn volgens uw opgave 44 woningen in het sociale segment voorzien. Gezien de grootte van deze locatie en omvang van de opgave sociale woningbouw in uw gemeente, en de afspraak tussen gemeenten om zich maximaal in te spannen op het vlak van sociale woningbouw, acht de provincie het reëel dat op de locatie De Omloop minimaal 100 sociale woningen worden gerealiseerd.

Ontwerpbesluit

Gelet op de provinciale ruimtelijke belangen die in het geding zijn, zoals hierboven beschreven, achten wij het noodzakelijk om overeenkomstig artikel 4.2, lid 1 Wro een proactieve aanwijzing te geven. Wij geven u de aanwijzing om voor de locatie De Omloop in Rhoon, zoals weergegeven in besluitvlak op ruimtelijkeplannen.nl dat vindbaar is onder NL.IMRO.9928.DOSx2017x0004229AW-OW01 binnen één jaar vanaf de vaststelling van deze proactieve aanwijzing een bestemmingsplan vast te stellen, waarin het realiseren van minimaal 100 sociale woningen mogelijk worden gemaakt.

Nadere uitwerking en details

In het bestemmingsplan dat u hiertoe opstelt, kunt u, bij afwezigheid van een gemeentelijke doelgroepenverordening, als grondslag voor de vereiste 100 woningen in de categorie sociaal, naar onze overtuiging hanteren: de Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard houdende regels omtrent woonruimtebemiddeling (Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020).

Op basis van artikel 7.2a van de Wm moet beoordeeld worden of er sprake is van een plan-m.e.r.plicht vanwege de vaststelling van dit bestemmingsplan. Dit kan in dit geval waarschijnlijk worden ondervangen met een Voortoets waarbij een AERIUS-berekening wordt gebruikt. Uit de Europese M.e.r.-richtlijn (2014/52/EU) en uit het Besluit m.e.r. gelet op activiteit D11.2 volgt dat er sprake is van een beoordelingsplicht en daarmee de verplichting om een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen omdat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Bekendmaking

Wij maken dit ontwerp-aanwijzingsbesluit bekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.2 van de Wro juncto afdeling 3.4 van de Awb met ingang van 1 oktober 2020. Gedurende een periode van 6 weken worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen tegen deze ontwerp-aanwijzing. U kunt uw zienswijze richten aan Gedeputeerde Staten en verzenden naar het in deze brief genoemde postadres.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,



Afschrift aan:

- College van burgemeester en wethouders gemeente Albrandswaard



provincie **HOLLAND**
ZUID

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2020-752523356
DOS-2017-0004229

Uw kenmerk

Bijlagen

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Onderwerp
Verzoek inzicht en aanbod hulp voor opgave sociale
woningbouw

Geacht college,

Met deze brief vragen wij uw aandacht voor enkele onderwerpen die verband houden met de proactieve aanwijzing die de gemeenteraad van uw gemeente bij brief met kenmerk PZH-2020-752523356 van ons ontving. De proactieve aanwijzing staat op zichzelf, maar is tegelijk slechts één van de manieren waarop wij beogen de woningmarkt in Zuid-Holland beter in balans te brengen. In het verlengde van de proactieve aanwijzing verzoeken wij u met deze brief om aan te geven hoe u de resterende opgave om voldoende sociale woningen te realiseren gaat uitvoeren. Tevens gaan wij in op onze ondersteunende maatregelen.

De opgave van uw gemeente betreft volgens het 'Meer Evenwicht-scenario' zoals dat binnen het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam in het Regioakkoord is vastgesteld, 840 sociale woningen tot 2030, waarvan uw gemeente een bod heeft gedaan van 210 woningen. Dit betekent dat er na realisatie van dit bod nog altijd een groot verschil is tot het Meer Evenwicht Scenario. Wij hebben geen zicht op invulling van de resterende sociale woningbouwopgave in uw gemeente.

Wij vragen u naast uw inzet op De Omloop aan te geven hoe u de resterende opgave in gaat vullen. We verwachten uw reactie voor uiterlijk 1 december 2020. Verder verwachten we dat u dit verankert binnen het regionale woningbouwprogramma van de regio Rotterdam voor 1 juli 2021.

Wij maken u graag attent op de volgende twee mogelijkheden die we als provincie Zuid-Holland beschikbaar stellen: de Vliegende Brigade en Subsidieregeling Stimulering spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam.

De Vliegende Brigade helpt gemeenten en andere organisaties tegen beperkte kosten (75% financiering provincie Zuid-Holland, 25% gemeente) bij het versnellen van binnenstedelijke woningbouwprojecten. De Vliegende Brigade levert snel en gericht menskracht voor concrete

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



knelpunten. Deze menskracht bestaat voornamelijk uit extern ingehuurde expertise, waarbij maatwerk de sleutel is tot succes. Denk hierbij aan een ervaren gebiedsontwikkelaar, planeconoom of procesmanager met vastgoedkennis.

Daarnaast is in de provinciale begroting geld vrijgemaakt voor het stimuleren van een evenwichtiger spreiding van de sociale woningvoorraad in de regio Rotterdam. Op basis van de vastgestelde subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam Zuid-Holland kunnen de randgemeenten in de regio, zoals uw gemeente, € 7.500 aanvragen per te realiseren sociale woning. In totaal is voor deze stimulans, in samenwerking met de gemeente Rotterdam, € 5 miljoen beschikbaar.

Graag gaan wij met u in gesprek op welke wijze wij u vanuit de provincie verder behulpzaam kunnen zijn bij het realiseren van uw opgave.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,



Afschrift aan:
- Gemeenteraad Albrandswaard