

RAADSINFORMATIEBRIEF

VAN HET COLLEGE VAN B&W

VOOR de gemeenteraad

CC college van B&W

DATUM 16 juni 2026

ONDERWERP Positieve ontwikkelingen herziening Provinciaal Omgevingsbeleid en visie

Beste raads- en commissieleden,

Op 3 juni hebben Provinciale Staten het voorstel van Gedeputeerde Staten voor herziening van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 2025 behandeld en met amendementen vastgesteld. Bij de behandeling is PS ook geïnformeerd over brief vanuit de minister over de aanvullende eisen van de provincie en de reactie van GS hierop. Deze brieven vindt u in de bijlagen. Met deze brief informeren wij u over vier wijzigingen: meer ruimte voor nieuwe locaties op de 3-hectarekaart, elke tien jaar ruimte voor een *straatje erbij*, het vervallen van de ondergrens voor verdichting en tenslotte het schrappen van de zoekgebieden wind uit de visie.

Brief vanuit minister en reactie van GS hierop richting PS

De minister stelt in haar brief dat het omgevingsbeleid van Zuid-Holland op onderdelen (betaalbaarheid en buitenstedelijk bouwen) afwijkt van het Rijksbeleid en daardoor de woningbouw kan vertragen. Zij vraagt de provincie om de regels in lijn te brengen met de landelijke norm (2/3 betaalbaar, 30% sociaal) en minder star te sturen per project. Ook verzoekt zij meer ruimte te bieden voor buitenstedelijke woningbouw ('ja, mits') om de bouwproductie te versnellen en het woningtekort terug te dringen.

Gedeputeerde Staten geven aan Provinciale Staten aan dat de door de minister bekritiseerde 33%-norm voor sociale huur automatisch vervalt zodra de nieuwe rijkswet in werking treedt, waardoor het provinciale beleid vanzelf in lijn komt met het Rijk.

Meer ruimte voor nieuwe locaties op de 3-hectarekaart

Provinciale Staten hebben besloten de beperking op nieuwe locaties op de 3-hectarekaart te schrappen. Voortaan geldt als uitgangspunt dat eerst wordt gekeken naar mogelijkheden binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Als uitbreiding daarbuiten aan de orde is, vindt een integrale afweging plaats tussen ruimte voor stedelijke ontwikkeling en ruimte voor andere opgaven. Daarmee zijn nieuwe locaties groter dan 3 hectare niet langer op voorhand uitgesloten. Provinciale Staten willen gemeenten die zich inspannen om hun kernen vitaal te houden hiermee een eerlijke kans geven.

Elke tien jaar ruimte voor een straatje erbij

Voor kernen met 250 tot 10.000 inwoners maken Provinciale Staten het eenvoudiger om – eens per 10 jaar - een locatie van 1,5 hectare toe te voegen: een straatje erbij. Verder geeft Provinciale Staten weer ruimte om regionaal afgestemde locaties tot 3 hectare toe te voegen.

Geen vaste ondergrens meer voor dichtheid

De door GS voorgestelde norm van 33 woningen per hectare voor nieuwe ontwikkelingen vervalt. Daarvoor in de plaats komt het uitgangspunt van een zo hoog mogelijke dichtheid die past bij de kern of het dorp. Hiermee bieden Provinciale Staten meer ruimte voor maatwerk en voor onderscheid tussen stedelijk en landelijk gebied.



Zoekgebieden wind uit de omgevingsvisie

Tot slot hebben Provinciale Staten de teksten en kaarten over de zoekgebieden voor windenergie uit de omgevingsvisie geschrapt. Daarmee vervalt ook de reservering van de Roosendaalse Polder en Lekkerkerksche Boezem als reserve-zoekgebied voor windenergie uit de omgevingsvisie. Onduidelijk is wat het gevolg hiervan is voor de bestuurlijke afspraken uit de RES 1.0 en de rol van de Provincie hierin.

Deze besluiten betekenen niet direct een groen licht voor onze geplande ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken. Wel zien wij hierin een duidelijke en positieve steun vanuit zowel de minister als Provinciale Staten voor een ruimhartiger beleid.

De brief van de minister en de extra ruimte van Provinciale Staten laten zien dat onze lobby voor een Vitaal Krimpenerwaard effect heeft. De samenwerking in de regio en met andere gemeenten in Zuid-Holland via het initiatief voor 'Een buurtje erbij', was daarbij van grote waarde.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

ir. J. Beenakker

Bijlagen RIB: 1. brief minister en 2. reactie GS richting PS



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

**DG Volkshuisvesting en
Bouwen**

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

2026-0000252132

Datum 2 juni 2026
Betreft Woningbouw Zuid-Holland

Geachte leden van de Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland,

Vanwege de lopende herziening van het omgevingsbeleid van uw provincie en de voorbereiding van de implementatie van het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting stuur ik u deze brief. Ik zie dat de woningnood in Zuid-Holland hoog is en dat er tegelijkertijd ook ruimte nodig is voor andere opgaven zoals bedrijvigheid, mobiliteit en energie. Dit is een ingewikkelde puzzel. Voor het toevoegen van woningen in Zuid-Holland zie ik vele inspanningen zoals inzet op meer betaalbare woningen en een evenwichtige verdeling van die woningen over de gemeenten. En ook het vele werk voor de programmering van woningen en voor de uitvoering: de realisatie van woningbouw. Echter, op twee punten in uw omgevingsbeleid -de betaalbaarheidsdoelstellingen voor de woningbouw en de mogelijkheden voor buitenstedelijk bouwen- zie ik strijdigheid met het Rijksbeleid. Hier ga ik in deze brief op in. Ik vraag u om uw omgevingsbeleid bij de lopende herziening, inclusief de wijziging van de omgevingsverordening, hierop aan te passen.

Wet regie geeft landelijk duidelijkheid, continuïteit en voorspelbaarheid

Om landelijk 100.000 woningen per jaar te realiseren zijn continuïteit, duidelijkheid en voorspelbaarheid nodig en voldoende bouwlocaties. Met het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting ontstaat voor iedereen duidelijkheid over hoeveel, waar en voor wie woningen worden gebouwd, met meer tempo. Ik zet mij ervoor in dat de wet zo snel mogelijk in werking treedt. Gelet op het grote tekort aan woningen is het nodig dat nieuw provinciaal beleid daarbij ook voldoende ruimte biedt voor de noodzakelijke toevoeging van woningen. De voorbeelden over woningzoekenden die hun leven in de pauzestand zien belanden of in de problemen komen, zijn legio.

Minimaal 30% sociale huur in de bestaande voorraad en minimaal 1/3 sociale huur (33%) in de nieuwbouw: afwijking landelijke lijn

In uw verordening zijn betaalbaarheidsdoelstellingen opgenomen van minimaal 30% sociale huur in de bestaande voorraad en minimaal 1/3 sociale huur (33%) in de nieuwbouw op provinciaal en gemeentelijk niveau. Deze doelstellingen wijken af van de landelijke lijn die hoort bij het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting (2/3 betaalbaar en 30% sociaal op landelijk, provinciaal en regionaal niveau in de nieuwbouw). Dit kan nu al leiden tot onduidelijkheid bij gemeenten, marktpartijen en corporaties en daarmee tot ongewenste vertraging

en onnodige discussie. Dit terwijl het ons gezamenlijk doel is de woningbouw aan te jagen en te versnellen.

Daarnaast kan het hanteren van meer dan 30% sociale huur in de nieuwbouw in uw provincie leiden tot verdringing van het aandeel woningen voor huishoudens met een middeninkomen binnen het beoogde aandeel van twee derde betaalbare woningen. Dat wil ik voorkomen gezien het tekort aan woningen voor mensen met lage inkomens en middeninkomens, ook in uw provincie.

Ook kan deze invulling van de betaalbaarheidsdoelen en daaruit voortvloeiende provinciale aanpak leiden tot vertraging of zelfs stilvallen van woningbouwprojecten. Een doelstelling van minimaal 33% sociaal op gemeentelijk niveau kan negatieve gevolgen hebben voor de financiële haalbaarheid van nieuwe woningbouwprojecten. Om te voorkomen dat projecten stilvallen omdat ze financieel niet haalbaar zijn, is het van belang dat gemeenten niet meer dan twee derde betaalbare woningen programmeren.

Synchronisatie van de betaalbaarheidsdoelstellingen met het Rijksbeleid is van belang om te zorgen voor goede uitvoerbaarheid. Daarom verzoek ik u de betaalbaarheidsdoelstellingen in uw verordening aan te passen aan het Rijksbeleid, zoals ook is neergelegd in het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting.

Sturen per project in plaats van per gemeente

Het eisen van vaste betaalbaarheidspercentages per project of per wijk kan leiden tot financieel onhaalbare projecten waardoor de woningbouw stagneert. Het kan er ook toe leiden dat gemeenten niet kunnen sturen op een evenwichtige verdeling van betaalbare woningen over de wijken. Terwijl het in wijken met veel sociale huur juist nodig kan zijn om meer woningen in het middensegment toe te voegen. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven.

Het op deze wijze stellen van eisen op projectniveau kan leiden tot vertraging of het niet haalbaar zijn van projecten en sluit niet aan bij de landelijk lijn zoals ook neergelegd in het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. Ik verzoek u daarom uw beleid hierop aan te passen.

Het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting biedt provincies de mogelijkheid om op het niveau van een omgevingsplan en op het niveau van de gemeentelijke woningbouwprogrammering (juridisch) steviger te sturen.

Gemeenten leggen de woningbouwopgave vast in het volkshuisvestingsprogramma conform de gemaakte bestuurlijke regionale afspraken (woondeals; met een doorkijk van 10 jaar vooruit).

Als gemeenten afwijken van de gemaakte afspraken, vindt in eerste instantie bestuurlijk overleg plaats. Als dit niet tot het gewenste resultaat leidt, kan de provincie een instructie geven op het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma om de programmering in lijn te brengen met de gemaakte afspraken.

Mogelijkheden voor buitenstedelijk bouwen beperkt

De herziening met de Wijziging Zuid-Hollandse Omgevingsverordening 2025 leidt ertoe dat de mogelijkheden voor woningbouw in de onbebouwde ruimte worden verkleind, met beperkte uitzonderingen: hoofdzakelijk reeds aangewezen

buitenstedelijke locaties en nieuwe straatjes erbij. De wijziging zegt expliciet dat er een 'nee tenzij' beleid (art 7.41dd) geldt ten aanzien van stedelijke functies. Ik constateer dat er daarbij in de herziening enige buitenstedelijke ruimte is gegeven voor kleinschalige woningbouw in de vorm van een straatje erbij. Ook is er een aantal grotere buitenstedelijke locaties toegevoegd. Echter, met de herziening van het beleid wordt toevoeging van nieuwe wijkjes erbij en nieuwe buitenstedelijke locaties in uw provincie beperkt. Voor een wijkje erbij (tot 200 woningen) geldt als Rijksbeleid een 'ja mits-regime' binnen of aansluitend op een bestaande kern, passend in de ruimtelijke context. Met die ruimtelijke context wordt niet bedoeld dichtheidseisen of maximale hectare voorwaarden etc. zoals ze in uw wijziging van de verordening wel zijn opgenomen. Hierbij is er dus strijdigheid met het Rijksbeleid en verzoek ik u om uw beleid aan te passen.

In het kader van de ontwerp Nota Ruimte heb ik de unieke en omvangrijke ruimtelijke opgave voor uw provincie erkend voor de periode tot en met 2050 en het belang van het beschermen van natuur en open landschap. Deze puzzel vraagt om flexibiliteit en een goede samenwerking tussen medeoverheden. Ik werk daar graag samen met u en de gemeenten verder aan binnen onder andere de NOVEX-aanpak.

In de Zuidelijke Randstad werk ik samen met u en de regiopartners - in het kader van de 'T' van Transformeren als onderdeel van de VISTA-strategie in de ontwerp-Nota Ruimte - aan het toekomstbestendig maken van de economie, aantrekkelijker maken van de leefomgeving en tegelijkertijd het blijven voorzien in de vraag naar woningen door toekomstbestendige verstedelijking.

Verzoeken tot aanpassing

Weliswaar heeft Zuid-Holland vele plannen voor woningbouw maar om ervoor te zorgen dat de realisatie in voldoende tempo kan plaatsvinden en dat er ook meer woningen komen in het middensegment, verzoek ik u om ervoor te zorgen dat het provinciale beleid en werkwijze ten aanzien van de betaalbaarheidsdoelstellingen in lijn worden gebracht met het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. Om te zorgen voor voldoende flexibiliteit en de realisatie aan te jagen, verzoek ik ook om ervoor te zorgen dat het mogelijk blijft om extra buitenstedelijke woningbouwlocaties toe te voegen, zonder dat hiervoor een andere buitenstedelijke woningbouwlocaties moet worden ingeruild. Daarnaast verzoek ik u in lijn met de ontwerp Nota Ruimte te zorgen voor een 'ja, mits' beleid voor 'een wijkje erbij'.

We staan gezamenlijk voor een aanzienlijke maatschappelijke opgave om het grote woningtekort in uw provincie van 5,2% in te lopen. Binnen de woondealsamenwerking trek ik graag samen op voor een toenemende realisatie van woningen, voor al die woningzoekenden in de provincie Zuid-Holland.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,


Elanor Boekholt-O'Sullivan

GS brief aan Provinciale Staten**Provinciehuis**

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

Datum

2 juni 2026

Ons kenmerk

PZH-2026-892217508
DOS-2026-0002533

Uw kenmerk**Bijlagen**

Aan Provinciale Staten

Onderwerp

Herziening omgevingsbeleid 2025 en brief minister van VRO

Geachte Statenleden,

Wij hebben er kennis van genomen dat u als Provinciale Staten een brief hebt ontvangen van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) over de Herziening 2025 van het provinciaal omgevingsbeleid. Hierbij reageren wij op die brief. In deze brief geven wij een reactie op drie punten.

Betaalbaarheidsdoelstellingen in de wet Regie

Zodra de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting en (het Besluit) versterking regie volkshuisvesting in werking treden (beoogde vaststellingsdatum 1 juli 2026), zullen de instructieregels (1/3e /33% sociaal) van de provincie op grond van artikel 119 Provinciewet vanuit rechtswege komen te vervallen. Artikel 119 Provinciewet voorziet erin dat regels van de provincie vervallen voor zover in die onderwerpen van rijkswege is voorzien.

Extra buitenstedelijke woningbouwlocaties

Nieuwe buitenstedelijke locaties groter dan 3 ha. kunnen al worden toegevoegd door Provinciale Staten. Dit ligt vast in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, art.: 7.41AA met een lijst van alle locaties die nu worden toegestaan. Het college heeft ook al aangekondigd bij de Statencommissie dat wij nog komen met een voorstel voor extra locaties.

Kleinschalige uitbreiding

- Straatje erbij

De mogelijkheid van een “straatje erbij” is bedoeld als laagdrempelige manier om woningen bij kernen toe te voegen en gaat uit van het idee dat in de kern al voorzieningen aanwezig zijn en

bereikbaarheid op orde is. Daarom wordt hier ook niet meer getoetst op mobiliteit en voorzieningen, wat bij reguliere woningbouwontwikkelingen volgens de huidige omgevingsverordening anders wel altijd het geval is.

Voor straatje erbij gelden in het voorliggende voorstel de volgende voorwaarden (art.7.41EE): eenmalige ontwikkeling per kern, de omvang bedraagt maximaal 1,5 ha. (respectievelijk 3 ha. voor een 'dubbel straatje'), de dichtheid bedraagt minimaal 33 woningen per ha., maar daar kan gemotiveerd van worden afgeweken. Dit geldt nu voor kleine kernen van 250 tot 10.000 inwoners, zoals vastgesteld door uw Staten. De precieze voorwaarden zijn onderdeel van uw besluitvormingsproces, waar het gesprek gaat over verruiming van deze voorwaarden.

- Dubbel straatje erbij/wijkje erbij

Er worden met de voorliggende herziening ook mogelijkheden gecreëerd voor een 'dubbel straatje' erbij. Dit houdt in dat wanneer een straatje erbij in een kern niet mogelijk is, de mogelijkheid geboden wordt om deze bij een andere kern als 'dubbel straatje' te realiseren. Zodra ruimte hiervoor gevonden is, is er in principe geen rem op het aantal woningen en is het mogelijk om met een 'dubbel straatje' erbij 200 of meer woningen te realiseren in overeenstemming met het idee van 'wijkje erbij'.

Wij gaan ervan uit dat u bovenstaande overwegingen morgen betreft bij de bespreking van de herziening 2025 van het provinciaal omgevingsbeleid.

Hoogachtend,

Drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W.Kolff