

Bijlage 2 Wijziging Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV): toelichting

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

A.

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.

B.

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 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.

C.

De toelichting over paragraaf 7.3.7 Ruimtelijke kwaliteit, wordt als volgt gewijzigd:

1.

In de tekst onder het kopje “Compensatiebeginsel natuur, recreatie en landschap” wordt in de opsomming het derde onderdeel geschrapt, luidende “· recreatiegebieden,”

2.

Boven het tekstblok dat begint met de passage “Gemeenten zullen bij een wijziging van het omgevingsplan moeten motiveren welke maatregelen concreet worden getroffen”, wordt de volgende passage met titel geplaatst:

Aanvullende maatregelen

Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij een ruimtelijke ontwikkeling van het type aanpassen en transformeren.

3.

Onder het tekstblok dat begint met de passage “Gemeenten zullen bij een wijziging van het omgevingsplan moeten motiveren welke maatregelen concreet worden getroffen”, wordt de volgende passage geplaatst:

Als het gaat om ontwikkelingen in recreatiegebied worden de aanvullende maatregelen bij voorkeur aansluitend of nabij het gebied genomen en zorgen ervoor dat de oppervlakte en de recreatieve waarde van het openbaar toegankelijk recreatiegebied per saldo hetzelfde blijft. Als het redelijkerwijs niet mogelijk is om de oppervlakte openbaar toegankelijk recreatiegebied per saldo gelijk te houden, dienen de aanvullende maatregelen de recreatieve waarde en opvangcapaciteit van het gebied te vergroten.

D.

In de artikelsgewijze toelichting wordt ingevoegd een toelichting op artikel 7.41 aa (toekomstbestendig bouwen van woningen), luidend:

[Artikel 7.41aa \(toekomstbestendig bouwen van woningen\)](#)

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 gaat het om de integraliteit tussen deze afzonderlijke duurzaamheidsthema's.

Waarom regels over toekomstbestendig bouwen in deze verordening?

De provincie wil toekomstbestendig bouwen langs verschillende sporen versnellen en opschalen. Dit doet de provincie onder andere met kennisuitwisseling, subsidies en communicatie, maar ook door het opnemen van regels in deze verordening.

In deze verordening zijn geen bouwregels voor de (concrete bouwactiviteit) opgenomen. Daarvoor gelden landelijke en gemeentelijke regels. Met de opgenomen instructieregels voor het omgevingsplan 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. Dit kan bijvoorbeeld door maatwerkregels te stellen. 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. Het motto is daarom "doe het in een keer goed", als dat redelijkerwijs mogelijk is. En rekening houdend met dat we snel, veel en voor iedereen willen bouwen.

Dit artikel heeft als doel om aandacht te vragen voor de kansen en mogelijkheden die zich (zullen) voordoen als gevolg van technische en financiële ontwikkelingen en te wijzigen wet- en regelgeving met betrekking tot toekomstbestendig bouwen en duurzaamheidseisen. De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers hierop te anticiperen en de kansen en mogelijkheden te betrekken bij de voorbereiding op het Omgevingsplan. De ontwikkelingen in toekomstbestendig bouwen gaan snel, zowel in de technische en financiële mogelijkheden als in wet- en regelgeving. Partijen kunnen hier op vrijwillige basis nu al (deels) op anticiperen en gemeenten krijgen mogelijk ook meer juridische mogelijkheden om toekomstbestendig bouwen te borgen in omgevingsplan en -vergunning, bijvoorbeeld met maatwerk.

De instructieregel heeft, zoals gebruikelijk in deze verordening, formeel alleen betrekking op een stedelijke ontwikkeling, dus vanaf 12 woningen of meer. Echter, juist ook bij kleinere aantallen liggen er vaak kansen om de woningen toekomstbestendig te realiseren. De provincie stimuleert gemeenten en initiatiefnemers om ook bij kleinere ontwikkelingen die kansen te benutten.

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 de 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 provincie is zich ervan bewust dat de wet nog weinig ruimte biedt om via het omgevingsplan te sturen op bepaalde aspecten van toekomstbestendig bouwen, bijvoorbeeld waar het gaat om het gebruik van emissieloos bouw materieel. Maar niet valt uit te sluiten dat er in de toekomst wel kansen en mogelijkheden komen om hierop te sturen. Ook zijn er natuurlijk mogelijkheden om hierop te sturen met andere instrumenten dan het omgevingsplan, bijvoorbeeld via afspraken en aanbestedingen.

De volgende aspecten spelen een rol bij toekomstbestendig bouwen.

Risico's van klimaatverandering

Het bestaande artikel in deze verordening over risico's van klimaatverandering vraagt om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, vb b hitte en droogte. Daarbij wordt tevens gevraagd 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. De [Handreiking decentrale regelgeving Klimaatadaptief en Natuurinclusief bouwen, inrichten en beheren](#) laat met voorbeeldregels zien welke mogelijkheden gemeenten en andere decentrale overheden hebben om klimaatadaptief bouwen vast te leggen in hun beleid en plannen.

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. Ook kunnen wellicht kansen worden benut voor de energietransitie van het omliggende gebied.

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 geldt de wettelijke eis van adequate maatregelen bij projecten waarbij sprake is van nieuwbouw en functiewijziging, dat 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 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) 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. Voor geluid zijn er bruidsschatregels voor het omgevingsplan met als doel het bereiken en in stand houden van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. 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 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.

E.

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.

F.

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.

Het gaat om de volgende overwegingen.

- 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 Besluit bouwwerken leefomgeving (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 (met uitzondering van vliegroutes).

- Omzetting van objecten naar wonen is niet mogelijk wanneer dit nadelige effecten met zich mee kan brengen voor nabijgelegen Natuur Netwerk Nederland of Natura 2000-gebieden.
- Er is door de gemeente advies ingewonnen bij het waterschap over de haalbaarheid van de waternormering bij het toepassen van een woonfunctie. Wanneer er maatregelen nodig zijn om deze norm te behalen zullen betrokken partijen afspraken moeten maken over de kosten en uitvoering, op basis van het kostenveroorzakingsbeginsel.
- 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, dienen opgenomen te worden in het woningbouwprogramma van 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.
- 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 ontwikkelingsrichting wenselijk.
- Algemene aandachtspunten zijn handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en risico's op speculatie in relatie tot mogelijke waardeverhoging door omzetting.

G.

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, waarvan de helft door woningcorporaties. Het gaat om het totaalpercentage van de beide doelstellingen (minimaal 2/3 betaalbare woningbouw, minimaal 1/3 in portefeuille van woningcorporaties) van de hele regio voor de planperiode van 10 jaar. Bij de jaarlijkse vaststelling door GS van het regionale woningbouwprogramma wordt op regionaal niveau beoordeeld of de samenwerkende gemeenten binnen de regio de beide doelstellingen halen. Indien zij voldoen kan het regionale woningbouwprogramma worden vastgesteld. Indien zij niet voldoen aan beide doelstellingen of één van de doelstellingen, 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 en 1/3 in portefeuille van woningcorporaties. Indien overeenstemming wordt bereikt over hoe de doelstelling (op termijn) kan worden behaald, dan worden de afspraken vastgelegd en toegevoegd aan de regionale woonzorgvisie en het regionale woningbouwprogramma. Indien geen overeenstemming bereikt wordt tussen de provincie en de samenwerkende gemeenten, dan kunnen gedeputeerde staten niet of gedeeltelijk instemmen met het regionaal woningbouwprogramma. Voor de woningbouwplannen waar gedeputeerde staten niet mee hebben ingestemd, gaat de provincie ervan uit dat elke stedelijke ontwikkeling voor wonen op zichzelf dan voldoet aan de doelstelling 2/3 betaalbare woningbouw, dan wel 30% sociale huur, zoals opgenomen in deze verordening.

In elk regionaal woningbouwprogramma moet ook aangetoond zijn dat elke gemeente ten minste 30% sociale huurvoorraad heeft of streeft naar dit percentage. Voor de jaarlijkse vaststelling door GS van het regionale woningbouwprogramma wordt op regionaal niveau een motivering verwacht welke stappen de (samenwerkende) gemeente(n) binnen de regio gaan zetten om 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 '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. 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.

H.

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. Met de afgestemde regionale behoefte wordt een regionaal

woningbouwprogramma bedoeld dat mede is vastgesteld door gedeputeerde staten. Als gedeputeerde staten een regionaal woningbouwprogramma niet mede vaststellen of slechts onderdelen daarvan mede vaststellen, is er alleen voor de vastgestelde onderdelen sprake van een 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 afwijkingsmogelijkheden 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 woonzorgvisie en het regionale woningbouwprogramma (of onderdelen daarvan) en overige bestuurlijke afspraken zoals deze bijvoorbeeld in sommige regio's voor specifieke doelgroepen worden gesloten.

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). Met de afgestemde regionale behoefte wordt een regionaal woningbouwprogramma bedoeld dat mede is vastgesteld door gedeputeerde staten. Als gedeputeerde staten een regionaal woningbouwprogramma niet mede vaststellen of slechts onderdelen daarvan mede vaststellen, is er alleen voor de vastgestelde onderdelen sprake van een afgestemde regionale behoefte. 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 dit punt vastgestelde regionale woonzorgvisie en het regionale woningbouwprogramma en overige

bestuurlijke afspraken zoals deze bijvoorbeeld in sommige regio's voor specifieke doelgroepen worden gesloten.

Artikel 7.47c (overgangsrecht)

In dit artikel is aangegeven voor welke nieuwe stedelijke ontwikkelingen voor wonen deze instructieregels niet gelden.

In het eerste lid is aangegeven dat de instructieregels niet gelden voor een wijziging van een omgevingsplan die vóór de datum van de inwerkingtreding van de paragraaf door B&W in ontwerp is vastgesteld.

In het tweede lid is aangegeven dat de instructieregels niet gelden voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen waarvoor vóór 14 maart 2023 een anterieure overeenkomst is afgesloten.

I.

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 motivering bij omgevingsplannen waarin de uitkomsten van deze regionale afstemming zijn opgenomen.

J.

In de toelichting op artikel 7.52 (bedrijven) wordt onderaan het tekstblok met als titel “Gebruiksruimte voor geluid en geur benutten (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 zonering 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 zonering 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 (beoordeling milieuvergunning). Het gaat dus om het toelaten van bedrijven die na toepassing van de beste beschikbare technieken in een lagere categorie terechtkomen.

K.

In de toelichting op artikel 7.52 (bedrijven) wordt onderaan het tekstblok met als titel “Functiemenging, transformatie en compensatie”, de volgende tekst geplaatst:

Nieuwe 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.

L.

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.

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. Er is aangegeven op welke locaties vestiging van grote ruimtevragers mogelijk is, deze locaties zijn aangewezen en geometrisch begrensd als 'clusters voor grote ruimtevragers'. Daarbuiten is vestiging uitgesloten. Het gaat daarbij om bedrijven die zijn gehuisvest in een samenhangend gebouwencomplex op een bouwperceel van 3 hectare of meer.

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

Een afwijkmogelijkheid is opgenomen voor situaties waarbij de vestiging van een bepaalde grote ruimtevrager op een andere locatie dan de aangewezen clusters voor grote ruimtevragers toch de voorkeur verdient, vanuit een oogpunt van evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze provincie verwacht van gemeenten dat terughoudend gebruik wordt gemaakt van deze afwijkmogelijkheid. De provincie ziet met name toepassingsmogelijkheden in de volgende situaties:

- De vestiging van een nutsvoorziening (niet zijnde een datacenter), zoals een onderstation voor het elektriciteitsnetwerk en infrastructuur voor de drinkwatervoorziening.

- Bestaande bestuurlijke afspraken over de vestiging van bedrijven met een omvang groter dan 3 hectare, waaronder de afspraak over de bedrijventerreinen Doelwijk II en Gouwepark II in de gemeente Zuidplas.
- De uitplaatsing van een bestaand bedrijf groter dan 3 hectare.

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. Hetzelfde geldt voor vestiging op een andere locatie, met toepassing van bovengenoemde afwijkingsmogelijkheid. 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 geen enkele locatie in Zuid-Holland passend is, ook niet op de aangewezen clusters.

De regeling richt zich op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. Het gaat dan in ieder geval om de grote buitenstedelijke bouwlocaties die in deze verordening zijn 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 wijziging alsnog de vestiging van grote ruimtevragers mogelijk wordt gemaakt.

M.

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. 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 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.

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.

[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 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.

Bij het doorlopen van de archeologische afwegingscyclus is overleg en afstemming met de provincie wenselijk. Om enerzijds de bescherming van het UNESCO Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes te waarborgen en anderzijds te komen tot praktisch uitvoerbare werkafspraken wordt de volgende samenwerkingsvorm gehanteerd: als het gaat om ontwikkelingen of activiteiten met een oppervlakte kleiner dan 500 m² wordt zorgvuldige, integrale belangenafweging en besluitvorming overgelaten aan de betrokken gemeente. Bij grotere ontwikkelingen en activiteiten is overleg tussen de gemeente en de provincie wel aan de orde. Indien gewenst kan ook voor locaties kleiner dan 500 m² de afstemming met de provincie worden gezocht wanneer dat -gelet op de archeologische waarden- gewenst wordt geacht.

Binnen de bufferzone kunnen ook bekende (aangetoonde) archeologische waarden liggen (zie artikel 7.70).

[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. Binnen de verwachtingszone kunnen ook bekende (aangetoonde) archeologische waarden liggen (zie artikel 7.70).

N.

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.

O.

In de toelichting over artikel 7.76a wordt onderaan de tekst onder het kopje “Eerste lid”, de volgende passage toegevoegd.

Het toepassingsbereik is beperkt tot zonnevelden met een omvang van meer dan 500 m². Kleinere opstellingen met zonnepanelen vallen dus buiten de regeling. Andere regels in de verordening blijven wel van toepassing. Onder meer de regels voor ruimtelijke kwaliteit en de regels voor agrarische bedrijven kunnen van toepassing zijn op een initiatief voor een klein zonneveld, waardoor deze niet zomaar overal in de open ruimte kunnen worden aangelegd. Mogelijkheden voor een kleine opstelling met zonnepanelen zijn er vooral op een erf of een (agrarisch) bouwperceel, met name als het plaatsen van zonnepanelen op het dak niet mogelijk is. De provincie verwacht van gemeenten dat hierover een zorgvuldige afweging wordt gemaakt.