



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact
J.J. Zuiderwijk
T 070 - 441 72 62
jj.zuiderwijk@pzh.nl

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

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk

PZH-2017-581667064
Uw kenmerk
U16.004197
Bijlagen

Burgemeester en Wethouders van gemeente Zuidplas
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Onderwerp
Antwoord op uw brief van 14 juni 2016 inzake
Knibbelweg Oost.

Geacht college,

Geacht college,

Op 14 juni 2016 ontvingen wij van u een brief met kenmerknummer U16.004197 over de ontwikkeling van het bedrijventerrein Knibbelweg Oost. In uw brief schetst u de voorgeschiedenis en geeft u aan dat u van mening bent dat het bestemmingsplan Knibbelweg Oost in procedure kan worden gebracht. U besluit uw brief met de opmerking dat als ons college een andere mening is toegedaan dat u de daaruit voortvloeiende consequenties tot de verantwoordelijkheid van GS rekent. Een beantwoording van deze brief heeft op zich laten wachten omdat u zich eerst heeft willen beraden op de vraag of een reactie gewenst dan wel noodzakelijk was. Wethouder dhr. Hordijk heeft met gedeputeerde Bom-Lemstra eind vorig jaar afgesproken dat ons college op de brief zal reageren alvorens u toch besluit het bestemmingsplan in procedure te brengen. In deze brief leest u onze reactie.

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.

Grondaankopen en financiële consequenties

U spreekt ons college aan op druk die zou zijn uitgeoefend om gronden uit de grondbank te nemen ten behoeve van de ontwikkeling van Knibbelweg Oost. De grondbank, waarvan de provincie één van de grootaandeelhouders is, heeft uw gemeente indertijd gehouden aan uitvoering van de privaatrechtelijke afspraak om gronden over te nemen. Deze overeenkomst met betrekking tot de grondaankopen is een transactie tussen u en de grondbank en is zodoende in overleg met u en uw mede grondbankpartners tot stand gekomen. Wij gaan er van uit dat u vanuit uw eigen afweging en verantwoordelijkheid tot aankoop bent overgegaan.

In het kader van de 'ontvlechting' hebben wij afgezien van een financiële bijdrage vooraf voor aanleg van infrastructuur, fietspaden etc. en deze taak teruggelegd bij uw gemeente. Door het stilvallen van de ontwikkeling heeft u daar tot nu toe geen invulling aan hoeven geven.



Wij zijn overigens van mening dat financieringsafspraken geen reden kunnen zijn om in strijd met een goede ruimtelijke ordening een bestemmingsplan vast te stellen.

Prioriteitsvolgorde voor ontwikkeling

U geeft aan dat in de Herijkingsstudie (vastgesteld door GS 8 oktober 2013) prioriteit wordt gegeven aan de ontwikkeling van Knibbelweg Oost en GlasparelPlus. U gaat daarbij voorbij aan het feit dat tevens wordt gesteld dat de bedrijventerreinen afhankelijk van de marktvraag ontwikkeld zullen worden. De genoemde prioriteit die wordt gegeven aan Knibbelweg Oost en GlasparelPlus verwijst zodoende niet naar de snelheid van ontwikkeling maar naar de volgorde van ontwikkeling. De snelheid van ontwikkeling wordt immers afhankelijk gesteld van de marktvraag en voorzien uiterlijk voor 2030.

Zienswijze van 8 september 2015

Met deze wetenschap heeft uw college begin 2015 een marktverkenning laten uitvoeren door het bureau STEC. De marktverkenning dient als input voor de zogenaamde ladder van duurzame verstedelijking. Het doel van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening dat wordt bereikt door eerst de bestaande ruimte voor ontwikkeling optimaal te benutten alvorens nieuwe (uitleg)locaties worden ontwikkeld. Hiermee wordt voorkomen dat het landschap verrommelt door gefragmenteerde ontwikkelingen in het buitengebied. Tevens beschermt de ladder tegen leegstand op terreinen die reeds in ontwikkeling zijn. Naar aanleiding van de marktverkenning heeft STEC u er op gewezen dat er in de huidige situatie reeds een fors overaanbod bestaat in de bestaande harde plancapaciteit waarmee de marktruimte voor Knibbelweg Oost sterk werd betwijfeld. Zodoende kon niet worden voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking. Op dat moment was ook de procedure rondom GlasparelPlus in de gemeente Waddinxveen recent afgerond waarbij duidelijk was geworden dat de eerder verwachte marktruimte niet meer aan de orde was. U heeft vervolgens een onderbouwing opgesteld waarmee naar uw mening alsnog kon worden voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In deze onderbouwing kon het huidig overaanbod van bestaande terreinen echter niet worden weerlegd. De focus lag met name op het kwalitatief onderscheidend vermogen van Knibbelweg Oost. Voor zover voor de ladder onderbouwing van belang hebben wij geconstateerd dat er meer terreinen in de directe omgeving beschikbaar zijn met dezelfde kwalitatieve kenmerken. Het plan voldeed zodoende niet aan de provinciale verordening en de wet. Een eventuele beroepszaak bij de Raad van State had het plan dan ook niet gered. Om die reden waren wij genoodzaakt om bij schrijven van 8 september 2015 een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

U stelt dat er voor Knibbelweg Oost een vastgesteld plan geldt en dat mede om die reden ontwikkeld kan worden. Er is echter sprake van een vastgesteld plan met uitwerkingsplicht. Bij uitwerking dient getoetst te worden aan het huidige beleid en zodoende ook aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit die optiek is er zodoende sprake van zachte plancapaciteit omdat op basis van het vigerend plan niet ontwikkeld kan worden.

Initiatief van gedeputeerde

Vervolgens heeft gedeputeerde Bom-Lemstra dit vraagstuk actief opgepakt om te bezien of er met de direct betrokken gemeentelijke partijen gezocht kon worden naar een oplossing om het overprogrammeringsvraagstuk aan te pakken. Alvorens de provinciale zienswijze werd verstuurd

heeft op 3 september 2015 een eerste bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de betrokken gemeentelijke vertegenwoordigers waarbij door de partijen is erkend dat er sprake is van een gezamenlijk probleem waarvoor gezamenlijk een oplossing gezocht moet worden. Het onderzoeksbureau BCI is door de provincie, in nauw overleg met de betrokken partijen, gevraagd het overprogrammeringsvraagstuk nogmaals in beeld te brengen en onder meer te onderzoeken of er bepaalde terreinen meer of minder kansrijk zijn om zo mogelijk schuifruimte/faseringsmogelijkheden te creëren ten behoeve van de meer kansrijke ontwikkelingen. U geeft aan dat u zich niet kunt vinden in de uitkomsten van dit onderzoek omdat geen uitspraken worden gedaan over onder andere de kansrijkheid van locaties en financiële / juridische consequenties. Echter kon BCI wel concluderen dat het niet mogelijk is om op basis van kwaliteit een hard onderscheid in kansrijkheid te bepalen en op basis daarvan eventuele faseringsafspraken te maken. Tevens concludeerde BCI dat er inderdaad sprake is van een forse overprogrammering waarmee onze zorgen zoals geuit in de zienswijze van 8 september 2015 nogmaals werden bevestigd. Het feit dat het BCI rapport geen uitkomst biedt voor de genoemde faseringsafspraken met bijbehorende financiële en juridische consequenties maakt dat niet anders.

Brief van gedeputeerde

Op uw verzoek heeft gedeputeerde Bom-Lemstra vervolgens in een brief van 11 april 2016 aan u haar standpunt medegedeeld ten aanzien van de consequenties van het BCI rapport voor de ontwikkeling van Knibbelweg Oost. Hierbij heeft de gedeputeerde aangegeven waarom het BCI rapport geen aanleiding is geweest om het standpunt zoals genoemd in de zienswijze van 8 september 2015 te herzien.

Verantwoordelijkheden

U bent van mening dat ons college verantwoordelijk kan worden gehouden voor eventuele consequenties die voortvloeien uit de beslissing om Knibbelweg Oost niet in procedure te brengen. De consequenties worden door u niet nader benoemd. Wij merken op dat er geen sprake is van een wijziging van of het niet voldoen aan de gemaakte afspraken. Het bestemmingsplan kan worden uitgewerkt mits wordt voldaan aan de wettelijke voorwaarden. Daarvan is nu geen sprake. De consequentie daarvan is in de eerste plaats planologisch van aard en valt onder de verantwoordelijkheid en het risico van de gemeente. Ook eventuele andere consequenties die uw gemeente daaraan verbindt staan los van het handelen van GS.

Verkenning oplossingsrichting

Het BCI rapport is een opstap geweest om aan te sluiten bij het VNO NCW traject dat onlangs is gestart. Ook uw gemeente is hierbij aangesloten. De provincie hecht veel waarde aan een duidelijk ontwikkelperspectief en heeft zodoende besloten de kwartiermakersfase te financieren.

Daarnaast wordt momenteel verkend in hoeverre het programma voor de Zuidplaspolder nog actueel is mede gelet op de huidige marktvrage voor wonen. In dat licht kan mede de toekomst voor Knibbelweg Oost in beschouwing worden genomen. Uw wethouder dhr. Hordijk heeft tijdens een overleg met gedeputeerde Bom-Lemstra in juni 2016 laten weten dat woningbouw door de gemeente als oplossingsrichting wordt gezien. Hierover kunnen wij echter op voorhand geen enkele toezegging doen maar kan als optie worden meegewogen in de gezamenlijke verkenning.

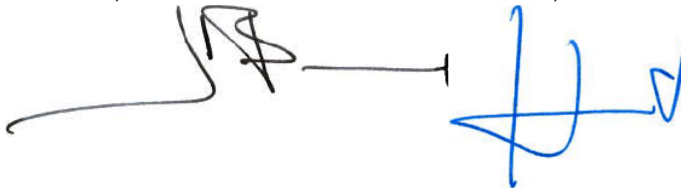
Wij concluderen dat de ambities voor de Zuidplaspolder voor ons college onverminderd overeind blijven staan. Dat laat onverlet dat de ontwikkeling van Knibbelweg Oost, zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan, op dit moment niet kan voldoen aan het provinciaal en rijksbeleid.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is in black ink and appears to be 'J.H. de Baas'. The signature on the right is in blue ink and appears to be 'J. Smit'. A horizontal line connects the two signatures, indicating they are part of the same document or agreement.

drs. J.H. de Baas

drs. J. Smit