

Provincie Zuid-Holland
Team Omgevingsbeleid en/of GS
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Afzender:

Attorney-Client B.V., gevestigd *Attorney-Client*, *Attorney-Client*

Email: omgevingsbeleid@pzh.nl

Betreft: Zienswijze op de Ontwerp Herziening Omgevingsbeleid Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder

Zeer geachte leden van Gedeputeerde Staten Provincie Zuid-Holland,

Op 21 december heeft uw Provincie de ontwerp Herziening Omgevingsbeleid Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder en bijbehorend MER-herziening provinciaal beleid van Witteveen & Bos referentienummer 129276/22-139, dd. 2 maart 2022 ter inzage gelegd.

Even voorstellen

Attorney-Client

Attorney-Client B.V., gevestigd *Attorney-Client*, *Attorney-Client*

Met mijn bedrijf ben ik ondernemer in het gebied (kamerplanten kwekerij Passie Plant B.V.) "Nieuwerkerk Noord" en verkeer ik al vele jaren in onzekerheid over de uiteindelijke bestemming van mijn locatie.

Aanleiding

Er is in Zuid-Holland een grote en acute behoefte aan nieuwe woningen. In het provinciaal Omgevingsbeleid is de Zuidplaspolder opgenomen als strategische duurzame reservering voor woningbouw. Het zogenaamde 'Middengebied, waar Provincie Zuid-Holland in participeert, is één van de oplossingen voor de woningnood en daar wordt een mooi plan voor gemaakt. Om de ontwikkelingen voor dit middengebied mogelijk te maken stelt GS aan PS voor de Provincie een herziening van het Omgevingsbeleid voor met betrekking tot het middengebied Zuidplaspolder. Hierbij is het voornemen twee potentiële woningbouwlocaties van de 3 hectare kaart te verwijderen. Te weten Nieuwerkerk Noord met een oppervlak van 183 ha en Rode Parel Westlob met een oppervlak van 53 ha.

Aanleiding hiervoor zijn o.a. de bestuurlijke afspraken zoals die gemaakt zijn in zaken het 5^e dorp in de Zuidplaspolder.

Onzekerheid

Het voorstel van GS aan PS levert een aanhoudende onzekerheid voor de ondernemers in het gebied Nieuwerkerk Noord, een onzekerheid die al 22 jaar aan de orde is.

Met deze voorgenomen herziening wordt deze onzekerheid niet weggenomen. Mede omdat het voornemen is om na 2035 wel weer op woningbouw in te zetten wat een noodzakelijke langjarige zakelijke horizon voor de huidige ondernemers onmogelijk maakt. De terugverdientijd van ontwikkelingen en investeringen worden daarmee onmogelijk gemaakt hetgeen stilstand tot gevolg heeft. Nog meer "verrommeling" en verloedering zal het gevolg zijn voor het gebied.

Nog even losstaand van de vraag of het gebied ook herbestemd wordt en of deze bestemming voldoende ruimte biedt om o.a. de bestaande bedrijfsvoeringen toekomst bestendig te maken (technologisch, duurzaam en schaalvergroting - benodigde horizon langer dan 20 jaar).

Een aantal van deze ondernemers heeft afspraken gemaakt met woningbouwontwikkelaars. Een logische stap gezien het vigerende bestemmingsplan Zuidplas West uit 2016, wat voor ons grondeigendom de bestemming "uit te werken woongebied" heeft.

De woningbouwontwikkelaars staan met voldoende personele capaciteit in de startblokken om hier plannen te realiseren voor woningbouw, rekening houdend met de woonvisie en gestelde eisen voor o.a. betaalbare woningbouw. Natuurlijk ook in een dorpse sfeer die past bij de versterking van onze kernen.

Een woningbouwontwikkeling in Nieuwerkerk Noord zal de ontwikkeling van het Middengebied versterken omdat het ook opbrengsten genereert voor o.a. de nieuw te realiseren provinciale ontsluitingsweg.

Daarnaast helpt het de provincie met het snel realiseren van een deel van de woningbouwopgave in Nederland.

Landelijke woningbouwopgave

De nieuwbouwproductie in Zuidplas lijkt de komende jaren tot een stilstand te komen tussen de aflopende projecten en de opstart van het 5^e dorp.

Om dit gat op te vullen kan Nieuwerkerk Noord een grote rol spelen. Immers heeft het gebied al de bestemming wonen. Daarnaast zijn de gronden direct beschikbaar voor woningbouw door verregaande afspraken tussen eigenaren, (bedrijfs)makelaars en ontwikkelaars – zij hebben reeds een collectief gevormd. Er ligt een concept uitwerking welke direct aansluit bij de visie 'dorps karakter van de Zuidplaskernen'. De locatie is makkelijk te ontsluiten en is gelegen nabij openbaar vervoer opstappunten en andere belangrijke voorzieningen.

Dit is een kleine greep uit een groot aantal zaken welke maken dat Nieuwerkerk Noord in onze optiek niet zo makkelijk van de 3 hectare kaart kan worden verwijderd.

Want naast deze zaken speelt ook de duidelijkheid naar de bewoners en ondernemers een belangrijke rol. Zij zitten al meer dan 22 jaar in onzekerheid.

De actuele situatie

De voorgestelde herziening loopt vooruit op de coalitievorming in de gemeente Zuidplas en het net gepresenteerde coalitieakkoord 2022-2026 "Ruimte voor iedereen". Dit akkoord staat haaks op het voorstel van GS. Het nieuwe coalitieakkoord heeft als belangrijk punt: versterking van bestaande kernen. Het behoud van het dorpse karakter, dat wil de gemeente behouden en versterken.

Het realiseren van Nieuwerkerk Noord zal een stimulerende impuls hebben voor de bestaande voorzieningen in Nieuwerkerk aan den IJssel en daarmee de bestaanszekerheid van ondernemers en sport en verenigingsleven en daarnaast op korte termijn woningen voor de eigen inwoners. De uitstraling naar de rest van Zuidplas en Nesselande is hier ook niet te veronachtzamen.

Manifest Neprom in de tweede kamer

Het schrappen van woningbouwlocaties, die snel opgepakt kunnen worden (Nieuwerkerk Noord vanaf 2023), gaat in tegen het landelijk beleid om de woningnood te bestrijden door middel van het snel opstarten van woningbouwproductie. De locatie Nieuwerkerk Noord staat nog op de agenda van de tweede kamer als mogelijkheid om snelheid te maken met de woningbouwopgave.

Motie

Op 11 mei 2021 is door partijen in de gemeenteraad van Zuidplas een motie ingediend als aanvulling op de afspraken zoals die gemaakt zijn in de bestuurlijke overeenkomst aangaande het 5^e dorp. Deze motie was een reactie op het voorstel waarbij de uitwerking woningbouwopgave Nieuwerkerk Noord wordt uitgesteld tot na 2035. Hierbij is gevraagd duidelijkheid te scheppen voor de inwoners en ondernemers ten aanzien van Nieuwerkerk Noord, die door het besluit over het Middengebied nog langer in onzekerheid zitten over de toekomst van het gebied.

Dit in tegenstelling tot het bid uit 2017 waar het kader is gesteld dat er voor inwoners en ondernemers zo snel mogelijk duidelijkheid wordt gecreëerd.

In de motie wordt het college gevraagd meerdere scenario's voor Nieuwerkerk Noord uit te werken. Het college heeft hierop toegezegd uiterlijk in de zomer van 2022 het in beslispunt 6 genoemde onderzoek Nieuwerkerk Noord aan te bieden aan de gemeenteraad, en daarin met duidelijk aangegeven ruimtelijke contouren in ieder geval de volgende scenario's op te nemen:

- Een scenario met grootschalige woningbouw in Nieuwerkerk-Noord ná 2035;
- Een scenario waarin Nieuwerkerk Noord zo snel mogelijk tot grootschalig glastuinbouwgebied wordt bestemd;
- Een scenario waarbij aan de noordkant van Nieuwerkerk Noord woningbouw wordt gerealiseerd en aan de zuidkant industrie;
- Een out-of-the box scenario voor Nieuwerkerk Noord.

Deze motie is nog niet beantwoord en in het licht daarvan onverstandig om mogelijke oplossingen die duidelijkheid kunnen scheppen voor onze situatie te blokkeren door de door GS voorgestelde herziening.

Om een soepele opstart van de (woningbouw) ontwikkeling van het gebied rond 2035 of zoveel eerder als gewenst mogelijk te maken is het zaak om de huidige situatie ongewijzigd te laten.

Bouwen op de kreekrug verlaagt de risico op zettingen

In de onlangs gesloten bestuursovereenkomst NOVI-gebied Groene Hart is afgesproken om te bouwen op een wijze die passend is bij het bodem- en watersystemen van het Groene Hart. De voorgenomen ontwikkeling van bijvoorbeeld het vijfde dorp concentreert woningbouw zoveel mogelijk op de kreekrug, een minder zettingsgevoelig gebied, die door het gebied loopt. Een deel van Nieuwerkerk Noord is eveneens gelegen op de zogenaamde kreekrug waardoor voorbelasting en ophoging nodig is en eerder begonnen kan worden.

Samenvattend

Behoud de huidige bestemming (wonen) op Nieuwerkerk Noord. Het ondersteunt en versterkt in onze optiek de ontwikkeling van het vijfde dorp/ Middengebied en de omliggende dorpen. Terugdraaien (-bestemmen) is complex en het stagneert direct te realiseren woningbouwproductie welke hard nodig is op kort en op langere termijn. Maar bovenal scheidt het de duidelijkheid naar de toekomst voor onze bedrijven in dit gebied. Het gegeven dat er na 2035 weer woningbouw mogelijk

wordt gemaakt, biedt voor ons als ondernemers geen termijn om te investeren in dit gebied.
Daarmee zit het gebied dan inmiddels 37 jaar op slot. Er zal weinig fantasie nodig zijn om te kunnen bedenken wat de staat van Nieuwerkerk Noord dan zal zijn.

Wij vertrouwen erop met deze zienswijze een positieve bijdrage te hebben geleverd aan uw voorstel en zijn natuurlijk bereid om onze zienswijze nader toe te lichten.

Hoogachtend,

Attorney-Client

De heer *Attorney-Client*

Attorney-Client

B.V.

d.d. 25-05-2022