

Provincie Zuid-Holland
Team Omgevingsbeleid
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG
Via mail: omgevingsbeleid@pzh.nl

Steenvlinder

Oosteinde 237
2271 EG Voorburg

070 444 98 94
contact@steenvlinder.nl
steenvlinder.nl

KVK 64084795

Betreft: Zienswijze op de Ontwerp Herziening Omgevingsbeleid Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder

Voorburg, 25 mei 2022

Zeer geachte leden van Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland;

Op 19 april 2022 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. Middels deze brief willen wij daarop een zienswijze geven.

Samenvatting

De bestuurlijke overeenkomst van het Vijfde Dorp in de Zuidplas is een gedragen besluit, echter dienen de Staten zich te realiseren dat dit niet bijdraagt aan een oplossing van de woningnood van nu. Er ontstaat een gat in de daadwerkelijk realisatie van woningen in het Middengebied voor het huidige decenium. Dit gat kan opgevuld worden door het bouwen in Nieuwerkerk Noord. Door de verkeersanalyse die positief is, het bouwen op de kreekrug de plannen die er al liggen, de woonbestemming die er al ligt en de tuinders die akkoord zijn kan hier in 2024 al gebouwd worden en kunnen betaalbare woningen neergezet worden.

Het besluit wat hier voorligt haalt woningbouw definitief weg uit dit gebied. Dit betekent simpelweg dat mensen die nu een (betaalbare)woning zoeken simpelweg niet in dit gebied terecht kunnen.



Verzoek

- Af te zien van het voornemen tot het schrappen van de locatie Nieuwerkerk Noord e.o., zoals onder meer is opgenomen onder A op pagina 4 e.v. van het Ontwerp Herziening Omgevingsbeleid Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder.

Steenvlinder

Steenvlinder B.V. is een sociaal maatschappelijk project ontwikkelaar van zelfbouw, zowel van kluswoningen, cascowoningen als vrije kavels. Wij doen dit in diverse gebiedsontwikkelingen in Nederland en het Verenigd Koninkrijk. Wij pakken projecten risicodragend op en begeleiden mensen om hun woondroom te vervullen. Door deze manier van ontwikkelen waarbij de toekomstige bewoners zelf hun huis (af)bouwen, zijn wij in staat betaalbare woningen op de markt te brengen. Onze woningen zijn toegankelijk voor starters, voor de politieagent en lerares. Door verschillende kavels en woningen aan te bieden qua grootte en prijs, zorgen wij voor een gemengde buurt. De rechter naast de verpleegster, de starter naast het stel waar de kinderen al het huis uit zijn. Wij geloven in de kracht van het bouwen van een diverse gemeenschap. Naast koopwoningen bereiken wij onze projecten met woningen vanuit onze stichting: Steenvlinder INC. Steenvlinder INC bouwt afbouwoningen voor een sociale huurprijs die geschikt is voor mensen die geen hypotheek kunnen krijgen. Zoals ZZP-ers, starters, mensen met een jaarcontract en statushouders. Wij bieden hen een woning aan voor een sociale huurprijs die ze zelf opknappen met klusbudget van ons. Binnen vijf jaar mogen zij die woning van ons kopen voor een voorafgesproken prijs. De waardevermeerdering van het klussen en de prijsstijging van de markt zijn dus voor de bewoner. Als zij dit niet willen mogen ze gewoon blijven huren.

Steenvlinder heeft veel aandacht voor participatie en placemaking. Dit doen we samen met de buurt. Onze ervaring is dat dit zorgt voor sociale cohesie en verbinding met de mensen die al in de buurt wonen. Bij Steenvlinder geloven we dat trotse bewoners de sleutel zijn tot een betere en gezondere samenleving.

Rol van Steenvlinder

Steenvlinder heeft bindende afspraken gemaakt met grondeigenaren in Nieuwerkerk Noord tot afname van gronden ten behoeve voor ontwikkeling van sociale-, betaalbare- en markt woningen. Deze afspraken zijn gemaakt omdat op deze locatie de bestemming “uit te werken woongebied” is gevestigd.

Schrappen van Nieuwerkerk Noord zorgt voor te weinig woningen in het gebied

Wij zien geen gegronde argumenten om de woningbouwlocatie Nieuwerkerk Noord (183 ha.) te schrappen als woningbouwlocatie. Wij zien wel redenen om deze locatie juist te behouden als woningbouwlocatie. Wij verzoeken u dan ook deze locatie als woningbouwlocatie te behouden en niet akkoord te gaan met voorgestelde wijziging.

(p. 4 Omgevingsprogramma Zuid-Holland ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder.)

Er is in de regio Midden-Holland van Zuid-Holland een grote, acute behoefte aan nieuwe woningen. Met name woningen die geschikt zijn voor starters, doorstromers, studenten, arbeidsmigranten en ouderen. De provincie heeft een toegestane woningvoorraadtoename opgesteld op basis van de woningbehoefteraming 2021. Tot 2020-2025 mogen er 7.750 woningen bij worden gebouwd, van 2026-2030 6.750. Dit aantal is specifiek voor dit middengebied



(p. 12 effectbeoordeling verstedelijking Mobiliteit, plan MER middengebied Zuidplaspolder).

Uit ervaring weten we dat de provincie in deze woningbehoefteraming altijd rekening dient te houden met een overprogrammering van tenminste 30%, zeker omdat de doelstellingen op papier niet allemaal uitgevoerd worden of heel veel later tot realisatie komen. Kortom als er 1000 gepland zijn voor een periode, er hooguit dan 700 staan door 'planuitval'.

Het Vijfde dorp biedt slechts ruimte voor 4.200 woningen in de periode 2020-2030. Na 2030 komen er nog 3.800 woningen. *(p 11 omgevingsprogramma ontwikkeling middengebied Zuidplaspolder)*. Hier dient echter rekenschap gehouden te worden met een nog zeer langdurig proces van uitkoop van een veehouder en aanleggen van infrastructuur. De realistische verwachting is dat de eerste sleuteloverdracht pas richting 2030 gaat gebeuren. Wij vragen ons af hoe er met deze plannen voldaan kan worden aan de aantallen uit de woningbehoefteraming.

De woningen van de Zuidplaspolder zijn dus niet voor de starters en woningzoekende van nu, maar voor de starters en woningzoekende van de volgende decennia. Daarnaast zijn de lopende woningbouwprojecten in de gemeente Zuidplas uitverkocht, de laatste nieuwbouwprojecten zijn in aanbouw. Het verbaast ons daarom dat Nieuwerkerk Noord, waar ruimte is voor 2500-4000 woningen en waarvan de start van de bouw al in 2024 kan plaatsvinden verwijderd wordt als woongebied.

Er ligt voor Nieuwerkerk Noord al een bestemmingsplan, gronden zijn beschikbaar voor woningbouw en er ligt een visie die aansluit op het dorps karakter van de Zuidplaskernen. De locatie is makkelijker te ontsluiten en is gelegen bij openbaar vervoer zoals het treinstation Nieuwerkerk aan de IJssel, metrostation Nesselande en er zijn belangrijke voorzieningen. Daarbij ligt hier al een bestemming uit te werken woongebieden, is de grond verworven door ontwikkelaars die capaciteit hebben om de gemeente te ondersteunen.

Het gebied Nieuwerkerk Noord staat het Vijfde dorp niet in de weg. Sterker nog, het is hard nodig om samen met het Vijfde dorp aan de woonbehoefte in het gebied te voldoen. Nieuwerkerk Noord biedt een oplossing voor woningzoekende van nu, net als het Vijfde dorp een oplossing is voor woningzoekende van later.

Met het schrappen van de woningbouwlocatie NieuwerkerkNoord verwachten wij dat er een aanzienlijk woningtekort zal blijven in dit gebied. Met een aanzienlijk woningtekort zal de marktwerking van de woningen die te koop komen onverbiddelijk zijn: ook op betaalbare woningen zal flink geboden worden, waardoor ook deze snel in prijs zullen stijgen en voor een grote groep niet meer betaalbaar zullen zijn. In hoeverre is hier rekening meegehouden in de ambitie voldoende betaalbare woningen te bouwen in het gebied?

Bouwen in Nieuwerkerk Noord heeft positief effect op het verkeer

Het verkeerskundig onderzoek Zuidplaspolder van Royal Haskoning BV, 20-11-2020 constateert geen belemmeringen te zijn voor de ontwikkelingen Nieuwerkerk Noord voor de verkeersafwikkeling. Uitgangspunt in dit rapport is dat er naast de 8000 woningen in het Vijfde Dorp ook wordt ontwikkeld in Nieuwerkerk Noord. Uit de modellen in het onderzoek blijkt zelfs



dat vanuit verkeerskundig oogpunt het ontwikkelen bij Nieuwerkerk Noord gunstiger is dan geen ontwikkeling en daarom rekenen zij voor de woningen van het Vijfde dorp zelfs door met het scenario *Basispad 1B* (met woningen bij Nieuwerkerk Noord) ipv *Basispad 1A* (zonder woningen Nieuwerkerk Noord.)

Bouwen op de kreekkrug 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 de bodem- en watersystemen van het Groene Hart. Ook in de MER herziening komt naar voren dat het voordelig is op de kreekkrug te bouwen. De voorgenomen ontwikkeling in het vijfde dorp concentreert woningbouw zoveel mogelijk op de kreekkrug die door het gebied loopt. Dit is een minder zettingsgevoelig gebied. Nieuwerkerk Noord is vooral gelegen op de kreekkrug waardoor (minder) voorbelasting en ophoging nodig is en eerder begonnen kan worden met de bouw. De locaties waar Steenvlinder positie heeft, zijn zelfs geheel op een kreekkrug gelegen.

Nieuwe situatie

Sinds het besluit voor de voorgestelde herziening is er veel veranderd in de (politieke) wereld: zowel landelijk als lokaal is er sprake van een vernieuwd beleid na de gehouden verkiezingen. Daarnaast is de woningnood alleen nog maar nijpender geworden door de extra opvang van vluchtelingen.

Kabinet: 900 000 woningen voor 2030

Er is sinds de bestuurlijke overeenkomst van juli 2021 een belangrijke nieuwe ambitie vanuit het landelijke kabinet neergelegd bij de provincie. 900 000 woningen dienen voor 2030 in heel Nederland gebouwd te worden. De provincie Zuid-Holland zal daarin ook gevraagd worden te leveren. Het gebied Nieuwerkerk Noord is hiervoor juist interessant omdat er snel gestart kan worden met de bouw en kan bijdrage leveren aan deze nieuwe opgave. Nieuwerkerk Noord komt ook terug in locaties die de NEPROM via een Manifest aangeboden heeft aan de Minister van volkshuisvesting als potentiële locaties. De Minister verwees naar dit rapport in het Kamerdebat van dit voorjaar.

Gemeente Zuidplas: nieuwe coalitie

De voorgestelde herziening is niet in lijn met het coalitieakkoord 2022-2026 “Ruimte voor iedereen” van de gemeente Zuidplas. Het nieuwe coalitieakkoord heeft als belangrijk punt: versterking van bestaande kernen, iets wat met voorgestelde herziening nooit gaat lukken. Het behoud van het dorps karakter, dat wil de gemeente behouden en versterken. Een onmogelijke opgave als de komende jaren de jeugd verplicht wordt om buiten Zuidplas een woningen te zoeken. De komende 4-5 jaar zullen zij in elk geval in Zuidplas niet in aanmerking komen voor een woning en uit Zuidplas vertrekken. Het realiseren van Nieuwerkerk Noord zal een stimulerende impuls hebben voor de bestaande voorzieningen in Nieuwerkerk en daarmee de bestaanszekerheid van ondernemers en sport en verenigingsleven.

Daarnaast is in 11 mei 2021 door de gemeenteraad van Zuidplas een motie aangenomen over Nieuwerkerk Noord. Deze motie was een reactie op het voorstel om woningbouw in Nieuwerkerk-Noord uit te stellen tot na 2035. In de motie werd gevraagd duidelijkheid te scheppen voor de inwoners en ondernemers ten aanzien van Nieuwerkerk-Noord, die door het besluit over het Middengebied langer in onzekerheid zitten over de toekomst van het gebied. Het



onderzoek naar de scenario's die in deze motie worden geschetst is nog niet afgerond. Bovendien geeft schrappen van Nieuwerkerk Noord ook geen mogelijkheid meer tot bouw na 2035, wat expliciet onderdeel is van de motie en de eerdere wens van de gemeente. Op twee verschillende manieren wordt met het schrappen van de woonbestemming van Nieuwerkerk Noord tegen de wens van de gemeenteraad ingegaan.

Ten Slotte

Alles overwegend: de nieuwe politieke ontwikkelingen, het urgente tekort op de woningmarkt juist in het segment van betaalbare woningen, de wens van de lokale politiek om de bestaande dorpen te versterken en het gegeven dat Nieuwerkerk Noord het vijfde dorp niet in de weg zit en daar bovendien snel gestart kan worden met het bouwen van woningen, vragen wij u de locatie Nieuwerkerk Noord niet te schrappen als woonbestemming.

Hoogachtend

Attorney-Client

Attorney-Client

Directeur Steenvlinder