



Gedeputeerde Staten Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Uw brief van:	Ons kenmerk:	484165
Uw kenmerk:	Contact:	M.W. Rienks
	Telefoonnummer:	0180 451234
	Team:	Ruimtelijke ordening
	Datum:	

Betreft: Reactie op brief verschillende raadfracties gemeente Ridderkerk

Geacht college van Gedeputeerde Staten,

U heeft een brief ontvangen namens verschillende raadfracties van de gemeente Ridderkerk. In deze brief wordt gevraagd om de locatie Geerpolder niet op te nemen op de 3ha kaart in de Verordening Ruimte totdat de gemeenteraad zich hierover uitgesproken heeft.

Het beeld dat in de betreffende brief wordt geschetst delen wij niet. De indieners van de brief hebben helaas niet vooraf bij het college geïnformeerd naar de laatste stand van zaken, en zijn uitgegaan van onjuiste aannames.

Wij willen dan ook graag deze brief gebruiken om het betreffende project, en dan vooral de recente ontwikkelingen hierin, te duiden.

We willen u tenslotte ook vragen om niet in te gaan op het verzoek om de locatie niet op te nemen op de 3ha kaart.

Planproces

Vanuit de Gebiedsvisie Deltapoort, en dan specifiek het programma Sanering Glas, wordt al jaren gewerkt aan de sanering van verspreid glas in Ridderkerk en de naastliggende buurgemeenten op IJsselmonde. De provincie heeft hiervoor ook destijds subsidie beschikbaar gesteld.

In de polder tussen de Geerlaan, Rijksstraatweg en de Lagendijk in Rijsoord liggen een aantal verouderde en vervallen kassen. Al vanaf 2013 wordt er gesproken met de betreffende tuinders over deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte. In 2016 heeft een aantal tuinders een projectontwikkelaar erbij gehaald om de tot dan toe moeizaam lopende ontwikkeling vlot te trekken. De ontwikkelaar heeft in 2017 een schetsvoorstel ingediend voor de bouw van 38 merendeels vrijstaande woningen. Op de locatie worden ook rechten van elders binnen het Deltapoortgebied ingebracht. Het college heeft op 24 november 2017 positief gereageerd op dit voorstel. Hier is de gemeenteraad over geïnformeerd via een raadsinformatiebrief.

Op basis van dit schetsvoorstel is de ontwikkelaar verder gaan praten met de tuinders in het gebied. Uiteindelijk heeft dit ertoe gerealiseerd dat alle tuinders binnen het plangebied hebben getekend voor deelname.

Doorontwikkeling plan

Het plan is nadien doorontwikkeld. In eerste instantie is een differentiatie aangebracht in het plan in 2018. Gebleken was dat er behoefte was aan differentiatie, mede vanwege de veranderende woningmarkt tussen 2013 en 2018. Er was niet alleen behoefte aan vrijstaande woningen, maar ook aan 2-onder-1-kappers en drie-onder-1-kappers. Het plan is daarop aangepast.

Dit is gedaan door de mogelijkheid te bieden dat bouwrechten die verkregen worden na sloop van de kas of bedrijfsbebouwing verdeeld kunnen worden over meerdere woningen. Hierbij wordt nu als uitgangspunt gehanteerd dat een bouwrecht gelijk staat aan een woning met een maximale inhoud van 900 m³. Deze 900 m³ kan vervolgens over meerdere woningen verdeeld worden, bijvoorbeeld drie woningen van 300 m³.

Ook moest er een goede ontsluiting komen, een stevig groen raamwerk met fundament in de oorsprong van de locatie en een voortzetting van het langzaam verkeer netwerk. Het plan is zo opgesteld dat de woningen te gast komen in het landschap.

In 2021 is het plan verschillende malen besproken met de provincie, ook mede vanwege het nieuwe provinciale beleid dat in ontwikkeling was. Er is toen waardering uitgesproken voor de ruimtelijke kwaliteiten van het plan, maar er werd wel een voorbehoud gemaakt ten aanzien van het voorziene programma van woningen in vooral het hogere segment. Vanuit de provincie werd dan ook gevraagd om in gesprek te gaan met de ontwikkelaar over hoe de kwaliteit van het plan behouden kan blijven (opruimen polder en een acceptabel plan voor deze locatie) met daarbij ook meer aandacht voor betaalbare woningen.

Huidig plan met betaalbare- en starters-/ seniorenwoningen

De gemeente en de ontwikkelaar hebben deze uitdaging vanuit de provincie opgepakt. Er is een plan gemaakt waarin starters, senioren- en betaalbare woningen zijn ingebracht.

Uitgangspunt bij de uitwerking was dat het plan recht moet blijven doen aan de stedenbouwkundige opzet van het project, en vooral ook de grote ruimtelijke kwaliteit moet behouden. Dit is gelukt, terwijl in het plan wel 12 rijwoningen onder de NHG-grens zijn toegevoegd langs de Geerlaan en er ook 26 starters-/ seniorenwoningen langs de Geerlaan zijn opgenomen.

Het concentreren van deze woningen op de Geerlaan is gedaan omdat hiermee logisch wordt aangesloten bij de rand van het dorp. Hiermee is het plan substantieel aangepast, terwijl het nog steeds recht doet aan de originele landschappelijke inpassing. Tegelijkertijd voldoet het ook veel beter aan de huidige maatschappelijke vraag naar starters- en betaalbare woningen.

Het plan betreft nu in totaal 76 woningen:

- 26 appartementen voor starters of senioren (34%);
- 12 rijwoningen (onder NHG grens) (16%);
- 23 geschakelde woningen (30%);
- 15 vrije kavels (20%).

Voor de 38 dure woningen moeten nog steeds ruimte voor ruimte rechten ingebracht worden. Voor de betaalbare woningen hoeft dit niet, omdat hier voorzien wordt in verschillende andere maatschappelijke vraagstukken.

Het is dit plan dat nu bij u voorligt om opgenomen te worden op de 3ha kaart.

Woonvisie gemeente Ridderkerk

In de brief van de verschillende raadsfracties wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling niet zou passen in de Woonvisie, omdat die in zou zetten op woningen voor starters en ouderen. Voor Rijsoord is inderdaad behoefte aan woningen voor starters en ouderen, en het plan voldoet hier ook aan. 34% van de woningen zit in dit segment. Daarnaast zijn er ook nog 12 rijwoningen (16%) ingebracht die verkocht gaan worden onder de NHG-grens.

Maar er is, zo blijkt uit de kwalitatieve woningbehoefte die is gemaakt voor de Woonvisie Ridderkerk 2021 - 2026, ook behoefte aan grondgebonden koopwoningen in het duurdere segment. De Woonvisie stelt dat dit segment relatief weinig voorkomt in Ridderkerk en kan zeker een goede strategische toevoeging zijn (ook met het oog op doorstroming uit de ruimere voorraad minder dure koopwoningen) (bron: pagina 10 en pagina 53 Woonvisie Ridderkerk 2021 – 2026).

Het plan sluit dan ook goed aan op de vorig jaar door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie. Het plan is ook opgenomen op het projectenoverzicht dat is vastgesteld door de gemeenteraad en is hierdoor onderdeel van de Woonvisie.

Omgevingsvisie Ridderkerk

In de brief van de verschillende raadsfracties wordt ook gesteld dat op deze locatie enkel Ruimte voor ruimte mogelijk is voor de bestaande kassen, en dus in beginsel maar voor 12 woningen. Deze interpretatie van de Omgevingsvisie wordt niet gedeeld door het college.

In de nota zienswijzen die hoort bij de omgevingsvisie Ridderkerk, en die ook is vastgesteld door de gemeenteraad, was een opmerking gemaakt over deze locatie. Een ontwikkeling hier zou namelijk volgens de indiener van de zienswijze verdichting betekenen, in plaats van het open houden van de spaarzame groene ruimte en is ongewenst.

De gemeenteraad heeft hierop geantwoord:

“De ontwikkeling op pagina 64 is een ruimte voor ruimte initiatief. De bestaande kassen in en ook rond het gebied worden geruimd. Op deze plek kunnen woningen terug gebouwd worden. Het is geen verdichting van open en spaarzame groene ruimte, er staan namelijk al kassen. Deze ontwikkeling is momenteel echter heel onzeker.”

Het was bij de vaststelling van de omgevingsvisie op 14 september 2017 dan ook bekend dat ook kassen rond het gebied worden opgeruimd.

In aanvulling daarop is de raad op 24 november 2017 geïnformeerd via een raadsinformatiebrief dat de ontwikkelaar afspraken heeft gemaakt met verschillende tuinders over de aankoop van kassen over het eiland IJsselmonde. In het schetsplan was duidelijk te zien dat het ging om meer woningen dan enkel de sloop van de kassen op de locatie op zou leveren.

Uitgangspunt bij deze locatie is dan ook altijd geweest dat hier de mogelijkheid wordt geboden om de rechten in te brengen van kassen elders op het eiland IJsselmonde.



Transformatie huidig landschap

Er wordt gesteld dat het toevoegen een dergelijk aantal woningen een volledige transformatie betekend van het huidige landschap en dat het stedelijk gebied van Rijsoord fors wordt uitgebreid ten koste van nu nog deels open polderlandschap. Dit zou niet stroken met het idee achter de Ruimte voor ruimte regeling.

De locatie wordt momenteel vooral gekenmerkt door vervallen kassen. Dit biedt weinig ruimtelijke kwaliteit of openheid van het landschap. Het nieuwe plan voorziet juist in een plan waar de woningen te gast zijn in het landschap. Daarnaast wordt het gebied ook toegankelijk voor omwonenden door middel van wandelpaden en toevoegingen zoals een speelweide. Het grootste deel van de polder blijft open, ook omdat een kas in het meer noordelijke gedeelte van de polder meedoet.

Verzoek om de locatie niet op te nemen op 3ha-kaart niet te honoreren

In de brief wordt gevraagd om de locatie niet op te nemen op de 3ha-kaart zolang de gemeenteraad zich hierover niet heeft uitgesproken. We willen u met klem vragen dit verzoek niet te honoreren.

Door het opnemen van betaalbare en starters-/seniorenwoningen draagt het plan namelijk bij aan een oplossing voor een urgent vraagstuk op de woningmarkt. Het niet opnemen op de 3ha-kaart betekent de facto minimaal een jaar vertraging gelet op de beleidscyclus binnen de provincie.

Risico is dat in dat geval deelnemende tuinders binnen het plangebied afhaken en het plan in zijn geheel geen doorgang vindt. Ook stijgen de bouwkosten nog steeds fors elk jaar. Vertraging kan zomaar betekenen dat de bouw van de betaalbare en starters-/seniorenwoningen niet meer haalbaar wordt. We vinden het dan ook niet te verantwoorden richting de bevolking van Ridderkerk dat deze kans nu niet wordt gepakt. Gelet op dit spoedeisende karakter is dan ook vanuit het college gevraagd om vooruitlopend op de opname op de 3ha-kaart ontheffing te verlenen voor dit project.

Hierbij tekenen we op dat het uiteindelijk nog steeds aan de gemeenteraad van Ridderkerk is om het bestemmingsplan vast te stellen. De gemeenteraad heeft dan ook nog steeds het laatste woord in deze en kan ook proactief kaderstellend het gesprek met het college aangaan vooruitlopend op het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

We vragen u dan ook om de locatie op te nemen op de 3ha-kaart in de ontwerpverordening.

Wij verzoeken u ook om deze brief te delen met Provinciale Staten.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris, de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema