



GR BAR-organisatie  
INGEKOMEN

09 JUNI 2022

reg. nr.

p/a Gemeenteraad Ridderkerk  
t.a.v. De Griffie  
Postbus 271  
2980 AG Ridderkerk

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

Datum  
3 juni 2022

Ons kenmerk  
PZH-2022-806497614  
DOS-2022-0003120

Uw kenmerk

Onderwerp

Reactie op uw verzoek aan GS omtrent woningbouwlocatie in de Geerpolder te Rijsoord

Bijlagen

Geachte fractievoorzitters,

Op 9 maart jongstleden ontvingen wij uw schrijven omtrent de woningbouwlocatie in de Geerpolder te Rijsoord, gemeente Ridderkerk. In uw brief aan Gedeputeerde Staten, die u ook heeft verzonden aan Provinciale Staten en de Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit, verzoekt u ons om de zienswijze vanuit het college van B&W van Ridderkerk om deze ontwikkeling op de zogenaamde drie hectarekaart bij het Omgevingsbeleid te plaatsen niet te honoreren.

In de brief, die is ondertekend door u als fractievoorzitters van een deel van de partijen in de (toenmalige) gemeenteraad, licht u dit verzoek toe. U stelt dat u zich als fracties onvoldoende geïnformeerd voelt over de plannen om woningen te realiseren op de plek waar zich nu nog een aantal verouderde kassen bevindt. Als gemeenteraad bent u onvoldoende gekend in de gewijzigde plannen voor dit gebied, waar in plaats van enkele woningen in het kader van Ruimte-voor-Ruimte nu een veel grotere ontwikkeling is voorzien. De ontwikkeling zoals u die via andere kanalen hebt begrepen zou niet aansluiten bij door de gemeenteraad vastgesteld beleid zoals de Woonvisie en de Omgevingsvisie voor de gemeente Ridderkerk. Omdat het daardoor een plan betreft waar u niet mee heeft kunnen instemmen verzoekt u de zienswijze van het college niet te volgen.

De Geerpolder betreft een zogenaamde compensatielocatie voor Ruimte-voor-Ruimte rechten die worden opgebracht door een grootschalige sanering van verspreid glas in het Deltapoort-gebied, verspreid over de gemeenten Ridderkerk, Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht. De Ruimte-voor-Ruimteregeling is inmiddels geen staand provinciaal beleid meer, maar wordt nog wel toegepast op basis van oude afspraken of als richtlijn door gemeenten om te komen tot ruimtelijke kwaliteitswinst in het buitengebied. De regeling houdt in dat in ruil voor het blijvend saneren van bedrijfsbebouwing of kassen de rechten om daarvoor een woning of woningen terug te

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.





bouwen niet op de achterblijvende locatie worden ingezet, maar gebundeld op een beter passende plek. Zoals wij het begrijpen heeft een ontwikkelaar deze rechten in een langdurig proces op basis van afspraken weten over te nemen van de grondeigenaren met het doel met de rechten een woonwijk te realiseren in de Geerpolder. Vanwege de ligging in een gebied waar het grootste deel van de Ruimte-voor-Ruimte rechten worden opgekocht, aan de rand van het dorp Rijsoord wordt deze locatie als meest passend gezien. Omdat de totale ontwikkeling groter dan 3 hectare is dient deze door Provinciale Staten op de 3-hectare kaart te worden geplaatst.

De locatie Geerlaan is daarop door de gemeente Ridderkerk aangedragen als nieuwe 3-hectarelocatie in haar zienswijze op de Herziening 2021 van het Omgevingsbeleid. Bij de beantwoording van de zienswijzen hebben wij er voor gekozen op dat moment geen nieuwe 3-hectare locaties toe te voegen maar deze integraal te beoordelen en vooruit te schuiven naar de volgende herziening. Alle verzoeken tot wijzigen van de 3-hectare kaart liggen daardoor voor in de huidige herziening van de module Ruimte en Wonen 2022. Deze ligt op dit moment ter inzage. De locatie Geerlaan te Ridderkerk is daarbij na gesprekken met de gemeente voorgedragen aan Provinciale Staten om op te nemen op de lijst.

Uit uw brief begrijpen wij dat uw zorgen niet zozeer gaan over de bouw van woningen op deze plek als wel over de omvang van de ontwikkeling, de gevolgen voor het landschap en de programmering waarin vooral ruimte zou zijn voor het hogere segment, dat op dit moment al voldoende wordt bediend in de nieuwbouw in en rond Rijsoord.

Bij de bespreking van de plannen hadden ook wij deze zorgen over woningbouwprogramma en ruimtelijke kwaliteit. Een ontwikkeling aan de Geerlaan sluit niet aan bij ons beleid gezien de ligging buiten BSD, in de 'Groene Buffer', oftewel categorie 2 provinciaal beschermd landschap. Daarnaast past een woningbouwontwikkeling met vooral dure woningen in een lage dichtheid niet bij de huidige behoefte. Wij zijn daarop in gesprek gegaan met de gemeente Ridderkerk, waarop de plannen zijn bijgesteld. Inmiddels zijn wij voldoende overtuigd dat dit plan onze provinciale belangen niet onevenredig hoeft te schaden.

Als provincie zijn wij medeondertekenaar van de gebiedsvisie Deltapoort in 2012. We ondersteunen daarmee de ambitie om verspreid glas in het gebied te saneren. Met de rechten waarover de ontwikkelaar nu beschikt wordt in totaal 125.000 m<sup>2</sup> glas opgeruimd, met een doorkijk naar nog eens 45.000 m<sup>2</sup>. Vanuit ons provinciale belang Ruimtelijke Kwaliteit hebben we daarbij geoordeeld dat de compensatielocatie voldoende rekening houdt met onze richtpunten op het gebied van Ruimtelijke Kwaliteit. Hiermee wordt dus een doelstelling van de gebiedsvisie gerealiseerd, namelijk een ruimtelijke kwaliteitswinst in het gebied.

Ten aanzien van het woningbouwprogramma hebben we bij de aanvraag voor een 3-hectare locatie nadere eisen gesteld ten aanzien van dichtheid en woningtypen. De ontwikkelaar heeft daarop de plannen aanzienlijk bijgesteld en ruimte ingebouwd voor

36 extra woningen in meer betaalbare segmenten. Hoewel er dan nog steeds sprake is van een relatief dun en duur woonmilieu nemen we hierbij in overweging dat het plan voortvloeit uit en bijdraagt aan een ander doel, namelijk het realiseren van ruimtelijke kwaliteitswinst in een veel groter gebied. We zullen de gemeente en ontwikkelaar er daarbij aan houden dat de beoogde sanering van kassen en bedrijfsbebouwing ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. Daarmee menen wij dat met het bijgestelde plan zoals dat aan ons is voorgelegd een acceptabel compromis wordt gevonden tussen de niet per se overlappende ambities betaalbaarheid, woningdichtheid en ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Niet alleen wordt nu ruimtelijke kwaliteitswinst behaald in het Deltapoortgebied, door het op ons verzoek bijstellen van de plannen met betaalbare woningen wordt ook de actuele woningbehoefte in Rijsoord beter bediend.

Om die reden stellen we Provinciale Staten voor de ontwikkeling Geerlaan inderdaad op de 3-hectare lijst van ons Omgevingsbeleid te laten plaatsnemen. Bij agendering van uw brief in de Integrale Commissie van 13 april heeft Provinciale Staten niet te kennen gegeven op uw verzoek in te willen gaan. Vooralsnog blijft de locatie Geerlaan dan ook in de concept Herziening Ruimte en Wonen van het Omgevingsbeleid staan. De herziening van de module Ruimte en Wonen ligt op dit moment ter inzage tot en met 16 juni 2022.

Inmiddels is ons ook een concreet plan voor deze ontwikkeling voorgelegd, in de vorm van een ontheffingsverzoek. Over deze procedure zijn we op dit moment met de gemeente in gesprek. Eén van de voorwaarden voor het instemmen met een ontheffingsverzoek is immers dat het plan past binnen door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Naar aanleiding van uw brief ontstond bij ons onduidelijkheid over de betrokkenheid van de gemeenteraad bij de ontheffingsaanvraag. Hierop is de gemeente gevraagd dit te verhelderen of het ontheffingsverzoek in te trekken. Deze gesprekken lopen nog op dit moment. Wij gaan er van uit dat het gesprek tussen uw fracties en het (nieuwe) college van B&W van Ridderkerk naar aanleiding van deze reactie spoedig en voortvarend zal worden opgepakt.

Hoogachtend,



drs. ir. A.L. (Anne) Koning