



Stichting  
*Groene Hart*



Postbus 2074, 3440 DB Woerden  
Tel. 0348-483474 Fax 0348-562847  
contact@groenehart.info [www.groenehart.info](http://www.groenehart.info)

Moordrecht, 21 september 2012

**De Gemeenteraad van Zuidplas  
Raadhuisplein 1  
Nieuwerkerk aan den IJssel**

**Betreft: *Ontwerp-Structuurvisie Zuidplas 2030***

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Stichting Groene Hart en de Moordrechtse Milieuvereniging de Zuidplaspolder dienen hierbij de navolgende zienswijzen in.

De zienswijzen zijn gericht op de duurzame ontwikkeling van de Zuidplaspolder. In het bijzonder waarschuwen wij tegen de overschatting van de woonbehoefte en de financiële gevolgen voor de gemeente Zuidplas. De visie is ons inziens thans niet crisisbestendig.

#### **Reden van herziening**

Omdat de Raad van State grote delen van de op de Structuurvisie Zuidplas gebaseerde bestemmingsplannen heeft afgekeurd, is het nodig om het beleid opnieuw te formuleren. Daarbij komt ook nog de economische situatie die noopt tot verdergaande temporisering. Ook de toegenomen mogelijkheden om in bestaand stedelijk gebied (Rotterdamse regio) de woonbehoefte op te vangen, versterkt de noodzaak tot planherziening. Wij vinden dat te weinig terug in de nu gepresenteerde Structuurvisie 2030.

#### **Ambitie en ontwikkelopgave**

In plaats van te spreken over ambitie en ontwikkelopgave van de gemeente Zuidplas dient gesproken te worden over het project RZG dat een opgave is in opdracht van het Rijk en de Provincie. Dit is de werkelijkheid en toont dat het Rijk en de Provincie aansprakelijk zijn voor de financiële risico's van het RZG-project.

**(Boven)regionale woningbehoefte in Zuidplas**

Het RZG-programma voor de bouw van 870 woningen per jaar in de Zuidplaspolder is van tafel geveegd. In de Woonvisie en Ontwerpstructuurvisie van Zuidplas wordt aangenomen dat in de gemeente Zuidplas jaarlijks 290 woningen gebouwd worden voor de regio. Deze aannahme wordt in de rapportage niet onderbouwd en is zwaar overschat, omdat de herziene woonmilieubalans van de Provincie een jaarlijks overschot van 2300 woningen in de periode 2012-2020 meldt voor deze regio (Zuidplas, Nesselande, Lansingerland, Waddinxveen en Gouda). Hieruit volgt zelfs een scenario waarbij het aantal uitstromers het aantal instromers van Zuidplas overtreft met als gevolg: krimp en leegstand in Zuidplas. Dit wordt voornamelijk bepaald door de prijs van de grond ( en woningen). Met een hoge grondprijs van de in Zuidplas aangekochte gronden is het moeilijk een aantrekkelijk woonmilieu voor een aantrekkelijke prijs voor de woningen te creëren en te concurreren met de omgeving. Het woningoverschot dreigt vooral voor "dorpse" woningen. De Ontwerp-Structuurvisie schiet hierin tekort. De Structuurvisie zal een oplossing moeten geven op de sterk verminderde vraag naar woningen ( en bedrijfsterreinen) Dat zou kunnen door met alternatieve groeiscenario's te werken. Voorts mag niet uit het oog worden verloren dat buurgemeenten als Gouda (Westergouwe) en Waddinxveen (Triangel) gedurende dezelfde planperiode voornemens zijn grote aantallen woningen te realiseren. Ook dat lijkt onrealistisch.

**Eigen woningbehoefte**

In de Woonvisie en de Ontwerpstructuurvisie wordt de eigen woningbehoefte van de gemeente Zuidplas aangenomen op 110 woningen per jaar; deze aannahme wordt niet onderbouwd. De eigen woningbehoefte wordt bepaald door bevolkingsgroei, verandering van de samenstelling (zoals vergrijzing) en welvaart van de bevolking. De provinciale prognose is voor de periode 2012 – 2020 is slechts 0,1% per jaar. Het huidig aantal woningen (16.000) heeft dus slechts met 16 woningen per jaar toe te nemen om de bevolkingsgroei op te vangen. De veranderende bevolkingssamenstelling (vergrijzing) en de lagere gemiddelde woonbezetting zijn dan in de geschatte berekeningen verantwoordelijk voor een extra woningbehoefte van:  $110 - 16 = 94$  woningen per jaar. Dit is 0,6% van de woningvoorraad. Dit is onwaarschijnlijk hoog nu de financiële armlaag bij bewoners afneemt. We hebben in de periode 1950-2000 een ongekend hoge welvaarts-groei gehad, waarbij de gemiddelde woonbezetting aanzienlijk gedaald is. Bij een welvaartsvermindering stagneert die daling. Mogelijk kan op de middellange termijn een (tijdelijke) toename optreden doordat kinderen op latere leeftijd "uit huis " gaan. Bovendien zullen "tweede" woningen en recreatiewoningen meer als vaste verblijfplaats dienen. Tijdens de financiële crisis na 1929 verminderde de welvaart terwijl de woonbezetting én leegstand ( de huur kon niet worden opgebracht) toenamen.

De structuurvisie dient een ontwikkeling te geven met alternatieve scenario's voor een eigen woningbehoefte tussen nul en 110 woningen per jaar.

**Structuurvisie met een gefaseerde ontwikkeling van gebieden**

*"Eerst bouwen in door Zuidplas/Grondbank verworven gronden", of juist niet ...*

Een voorstel voor een gefaseerde ontwikkeling van de te ontwikkelen gebieden ontbreekt in de Structuurvisie. Een gefaseerde ontwikkeling is noodzakelijk. Ruimtelijke voorkeuren en financiële noodzaak kunnen conflicteren . Dat afwegingsproces dient inzichtelijk te worden gemaakt. Financieel lijkt het logisch om in eerste instantie te bouwen op door Zuidplas/Grondbank verworven gronden. Ruimtelijk is in de Structuurvisie gekozen voor aansluitend bouwen aan de diverse kernen. Die keuze moge juist zijn, maar de financiële lasten voor de burger kunnen aanzienlijk oplopen als niet gebouwd wordt op door Zuidplas/Grondbank verworven gronden. Dat nadeel moet dus ondervangen worden door vergoeding van optredende schade door de andere deelnemers aan de Grondbank.

De gefaseerde ontwikkeling is een combinatie van regionale ontwikkeling met een groei van – 50 tot 290 woningen per jaar en een autonome groei van nul tot 110 woningen per jaar. De alternatieve scenario's voor een totale groei (afgerond op 50 en 100 won/jaar) zijn berekend in Tabel 1. Dit geeft dus zeven alternatieve groeiscenario's.

Tabel 1 Combinaties van groeiscenario's voor gemeente Zuidplas

autonome groei	regionale groei	Totale groei
nul	- 50 won/jaar	- 50 won/jaar
nul	nul	nul
40 won/jaar	nul	50 won/jaar
40 won/jaar	100 won/jaar	100 won/jaar
80 won/jaar	100 won/jaar	200 won/jaar
80 won/jaar	200 won/jaar	300 won/jaar
110 won/jaar	300 won/jaar	400 won/jaar

De structuurvisie moet voor elke scenario compleet zijn met vermelding van kosten voor grondexploitatie van de door Zuidplas verworven en nog aan te kopen gronden. Hiermee kan het beleid van Zuidplas geformuleerd worden: welke gronden het eerst ontwikkeld worden, waarbij de kosten van grondexploitatie en voor afwaardering overige gronden bekend zijn.

### Marktvraag

Volgens de Structuurvisie zal de woningmarkt in 2016 hersteld zijn en op het oude niveau liggen. Deze veronderstelling wordt niet onderbouwd. Dit impliceert namelijk onder meer dat de huizenprijzen, die volgens het CBS, gerekend naar inflatie, 23% te hoog zijn, vóór 2016 circa 23% zullen dalen, en vanaf 2016 weer gaan stijgen. Dit is te verwachten bij een huizen crisis, zoals in 1978/79, maar niet bij een **financiële crisis** als in 1929/30. Thans zijn na 5 jaar crisis nog geen maatregelen genomen om banken, hypotheekmarkt en huishuren, etc. te hervormen. De markt met aflossingsvrije hypotheek is zelfs geweldig gegroeid tijdens de crisisperiode. De nationale schuld in Nederland blijft maar groeien. In Japan duurt de financiële crisis al 20 jaar; dat betekent geen welvaartsgroei en mensen blijven klein behuist.

### Publieke en private grondexploitatie

De Structuurvisie geeft een opsomming van alle mogelijk te ontwikkelen gebieden. Dit impliceert dat in al deze gebieden gebouwd kan worden, zelfs in gebieden met een agrarische bestemming zoals bijvoorbeeld woonwijk Vijf-Akkers-Noord, Werklandschappen A20-Noord en -Zuid (No 19, 25 en 26 op de kaart "Ruimtelijke Opgaven"). Deze gebieden zullen door private partijen ontwikkeld worden. Als dat gebeurt dan worden er minder (of mogelijk geen) woningen gebouwd en verkocht op door Zuidplas verworven gronden. Dit gaat ten koste van de financiële situatie van de gemeente Zuidplas. Zuidplas zal een duidelijker beleid moeten formuleren ten aanzien van de exploitatie van aangekochte gronden en de financiële claims bij het Rijk en de provincie als minder kan worden gebouwd op de reeds verworven gronden.

### Bedrijfsterreinen

Datgene wat is aangegeven in deze reactie over woningbouwproductie kan in nog sterkere mate worden gezegd over bedrijfsterreinen. Het Rijksbeleid en provinciale beleid laten op grond van de zgn. SER methodiek geen nieuwe terreinen toe bij leegstand en veroudering van bestaande terreinen. Herinrichting en betere benutting van die terreinen zijn allereerst noodzakelijk.

### **Eerst bewegen dan bouwen**

De ruimtelijke ontwikkelingen vereisen een adequate verkeersontsluiting. Voor het hoofdwegennet zijn afspraken gemaakt. Voor het onderliggend wegennet geldt het principe : "eerst bewegen dan bouwen ". Nieuwe woonwijken kunnen niet tot stand komen zonder uitbreiding van het wegennet. Op dat punt laat de structuurvisie nog te veel onduidelijkheid en onzekerheid.

### **Naar een Mooie Zuidplas**

*Groen en Duurzaam*

Ondertekenaars van deze brief willen pleiten voor een groene en duurzame Zuidplaspolder die weer onderdeel van het Groene Hart kan zijn, nu de ambitieuze bouwprogramma's achterhaald zijn.

Belangrijke thema's en gebieden zijn daarbij:

#### **Natuur en Recreatie** (Themakaart Groen en Recreatie)

Tussen de natuur- en recreatiegebieden zijn groene verbindingen voorzien. Deze verbindingen zijn hoofdzakelijk ecologische verbindingen die 40 – 100 m breed zijn. De Structuurvisie wil ook een recreatieve functie aan deze verbindingen toekennen. Dat kan alleen bij bredere verbindingen zonder verstoring van planten en dieren. Voorgesteld wordt deze verbindingen minimaal 250 meter breed te maken. Dan is het ook mogelijk om de fiets en wandelpaden als afscherming te benutten van de woonwijken.

#### **Groen-Blauwe-Zone** (Gebied I, themakaart Groen en recreatie)

Dit gebied tussen de Vijfde Tocht en de gedachte woonwijk Westergouwe heeft een natuurbestemming in plaats van groen. Het is deel van de verbinding Bentwoud – Krimpenerwaard. Voorgesteld wordt een wandel- en fietspad aan te leggen langs de grens met Westergouwe indien deze onverhoopt zou worden gerealiseerd.

#### **Groen- en recreatiegebied Groene Waterparel** Gebied E, themakaart Groen)

De bestemming van dit gebied is natuur, dat mede kan dienen voor eenvoudige recreatief medegebruik en natuurbeleving in dit deel van de Zuidvleugel (vergelijkbaar met de Rottemeren)

#### **Groen om bedrijfslocaties** (Doelwijk, Moordrecht-Noord)

De blokkendozen in Doelwijk en Moordrecht-Noord bederven het zicht in het landelijk gebied van Zuidplas. Voorgesteld wordt de gebouwen met groen af te schermen van het landelijk gebied.

#### **Gouweknoop** (Gebied K, themakaart werken)

De Gouweknoop is aangegeven als hoogwaardig bedrijvenlandschap. De vele kruisingen met autosnelwegen, spoorlijnen en Moordrechtboog maken de ontwikkeling van het gebied tussen de verkeerslijnen bijzonder duur. Bovendien is de bestemming van het onlangs vastgestelde bestemmingsplan agrarisch. Op de korte en middellange termijn is de agrarische bestemming een prima waarborg tegen andere (stedelijke) ontwikkelingen.

#### **Hoogwaardig bedrijvenlandschap Plantagekwadrant** (Gebied J, themakaart werken)

Ruimte wordt voorzien voor kleinschalige kantoren. Volgens het herziene provinciale beleid is kantorenbouw buiten de aangewezen stedelijke kantoorcentra niet toelaatbaar. De leegstand van kantoren in Gouda en omgeving bedraagt reeds circa 20%. Bovendien verwacht de kantorenmarkt dat de leegstand zal toenemen doordat er meer thuis gewerkt zal worden.

**Woonwijk Vijfakkers-Noord** (Gebied H, themakaart Wonen)

De bewering in de structuurvisie op bladzij 77 dat "de toekomstige woningen noodzakelijk zijn om het niveau van basisvoorzieningen in stand te houden" is onjuist, omdat het aantal te bouwen woningen nog geen 10% is van het huidige aantal woningen in Moordrecht. Het voorzieningenniveau is altijd beperkt geweest. Moordrecht ligt immers dicht bij de winkelcentra van Nieuwerkerk en Gouda. Bovendien gaat de bouw van woningen op gronden van projectontwikkelaars ten koste van de woningbouwproductie op gronden die aangekocht zijn door Zuidplas/Grondbank. Gezien de enorme financiële lasten van Zuidplas en de neerwaarts bijgestelde opgave in het kader van het RZG-project is het niet raadzaam om particuliere woningbouw in Vijfakkers-Noord in de komende decennia toe te staan.

**Restveengebied** (gebiedsopgave)

De Structuurvisie stelt terecht dat voor dit gebied, dat ten zuiden van de A20 ligt (aangeduid met P op themakaart werken), een nieuwe haalbare visie ontwikkeld moet worden.

Het agrarisch gebruik zal op termijn beëindigd moeten worden, omdat het huidige gebruik een voortdurende verlaging van het waterpeil eist, hetgeen onmogelijk is vanwege het opbarsten van de bodem (wellen). Hierdoor neemt de kwel toe en dreigt dit laagste deel van de Zuidplaspolder en Nederland vol te lopen.

De toekomstige bestemming is natuur, maar dit is alleen mogelijk als de subsidieregeling voor het verwerven van agrarische gronden gehandhaafd blijft. Een te onderzoeken alternatief is vernatting van het agrarisch gebied en een aangepast agrarisch gebruik bewerkstelligen. Onderzocht kan worden of door veen aangroei de maaiveldhoogte op peil gehouden kan worden. In elk geval moet het restveengebied behouden blijven voor waterberging bij calamiteiten.

Graag zijn wij bereid om nadere toelichting te geven op onze zienswijze en een gesprek te hebben met uw college en raad.

Hoogachtend,

Bernt Feis

directeur  
Stichting Groene Hart

*Names*

Arjan van der Mark

voorzitter  
Moordrechtse Milieuvereniging  
de Zuidplaspolder

*P. Koch*

*Reo Koch*

*bestuurslid*

SGH  
Postbus 3440 DB, Woerden

Moordrechtse Milieuvereniging de Zuidplaspolder  
Wethouder van Gentplein 2, 2841SJ Moordrecht