2012

Vastgesteld op 3 december 2012

driehoek RZG • ZUIDPLAS
REGIONALE ONTWIKKELINGS-ORGANISATIE ZUIDPLAS (ROZ)

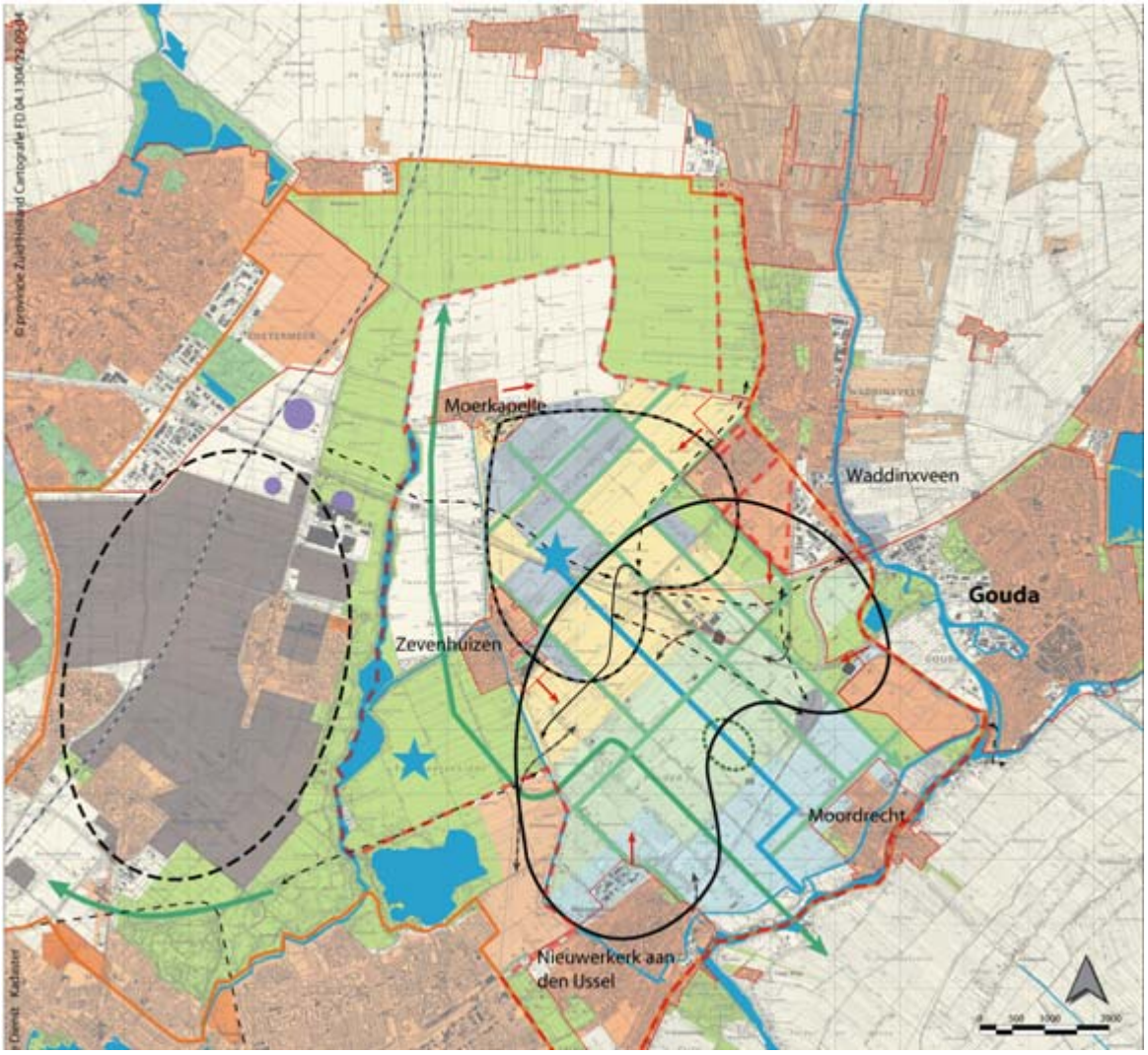
OPLEGNOTITIE

Van het Dagelijks Bestuur ROZ / Grondbank Zuidplas

GEBIEDSONTWIKKELING ZUIDPLASPOLDER ANNO 2012

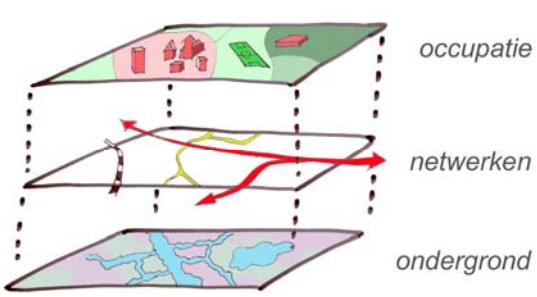
1. KADER

Tien jaar geleden nam de provincie Zuid-Holland, naar aanleiding van het Landsdeelconvenant West, het initiatief om plannen te maken voor de gebiedsontwikkeling Zuidplaspolder. De eerste mijlpaal was dat in 2004 23 partijen de Interregionale Structuurvisie (ISV) vaststelden.



Figuur 1: ISV Driehoek RZG Zuidplas

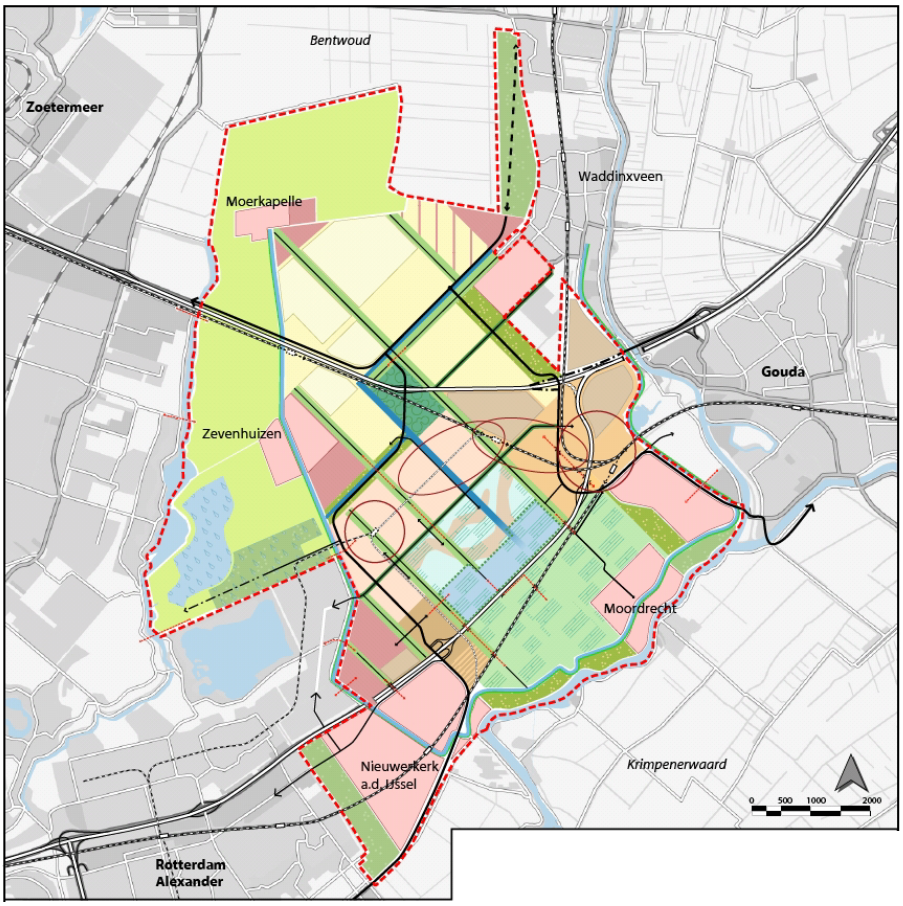
Tot 2030 zouden 30.000 woningen in de Zuidplaspolder kunnen worden gerealiseerd, mits gecombineerd met nieuwe regionale wegen, fietspaden, een goede openbaar vervoerverbinding met de Zuidvleugel en groenblauwe kwaliteit. Daarnaast 150-300 ha bedrijventerrein (dubbel ruimtegebruik) en 200 ha nieuwe glastuinbouw, waardoor ook de balans tussen wonen en werken verbetert.



Bij de planvorming is gewerkt volgens de lagenbenadering uit de Nota Ruimte.
Eerst kijken naar de bodem, naar geologie, grondwater, oppervlaktewater. Vervolgens naar de netwerken van infrastructuur en ecologische verbindingen (water en natuur), als basis voor woningbouw, bedrijvigheid en voorzieningen.

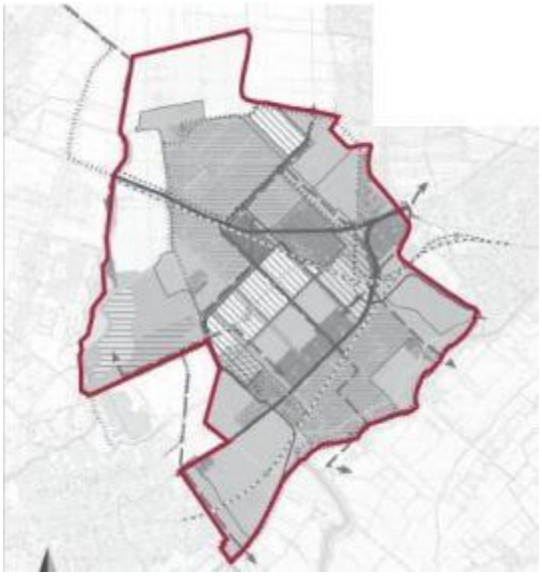
Figuur 2: Lagenbenadering

In 2006 hebben de Zuidplasgemeenten het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP) vastgesteld, waarin de ISV voor dit gebied is uitgewerkt. Met als motto ‘Eerst bewegen, dan bouwen’ werd in het ISP nieuwe wegverbindingen op de kaart gezet: Veilingroute (Rottelaan), Moordrechtboog, Randwegen Waddinxveen (Vredenburghlaan en Bentwoudlaan) en Extra Gouwekruising.



Figuur 3: Kaart Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (2006)

Het Rijk besloot dat de Zuidplaspolder geen onderdeel meer zou uitmaken van het Groene Hart. Parallel aan de vaststelling van het ISP heeft de provincie in dat kader een partiële herziening van het Streekplan Zuid-Holland-Oost vastgesteld. Daarmee was vanaf 2006 de weg vrij voor de (grootschalige) gebiedsontwikkeling.



Ruimte voor 30.000 woningen (ISV) tot 2030 is nog wat anders dan deze ook te realiseren. En hoe zou de fasering er uit moeten zien? Naar aanleiding van de discussie in de Zuidvleugel over een groter aandeel binnenstedelijk wonen, bereikten Zuidplas-partijen in 2007 overeenstemming over een aangepast programma tot 2020. Daarbij werd het accent gelegd op het Startprogramma 2010-2020. Vastgelegd in de Nota Koersbepaling (2008) ging het om 7.000 woningen (900 stedelijk, 3.200 landelijk en 2.900 dorps), geconcentreerde ontwikkeling van 200 ha nieuwe en concentratie van 80 ha verspreide kassen, 110 ha bedrijventerrein, aanleg van wegen, een station en circa 400 ha groen en natuur, met ruimte voor waterberging.

Figuur 4: Kaart streekplanherziening Zuid-Holland-Oost voor Zuidplas (2006)

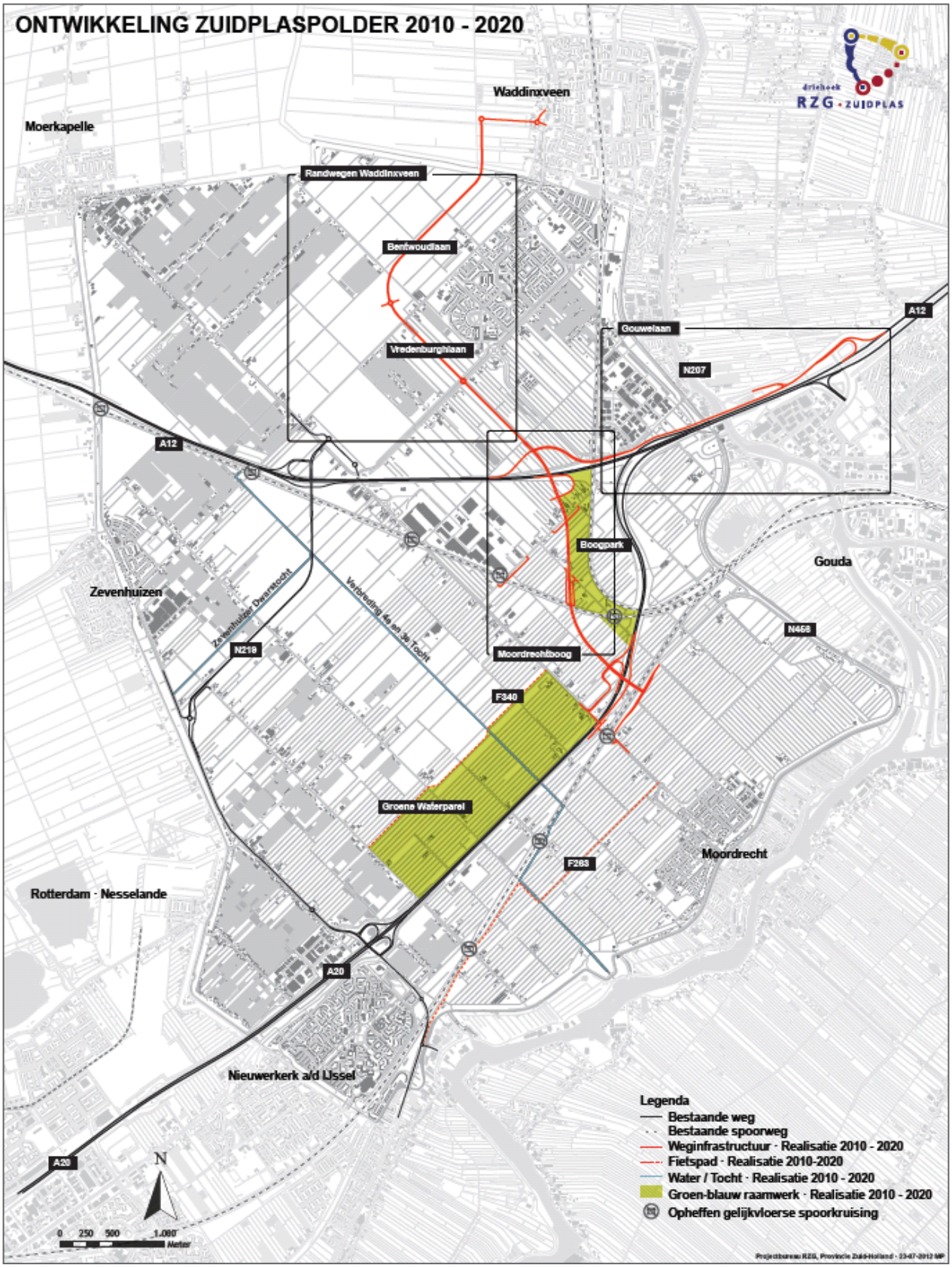
Bij de woningbouw lag het accent op landelijk wonen en dorpsuitbreidingen. Voor de infrastructuur is een ontwikkelingsprogramma opgesteld. De gebiedsontwikkeling werd door een deskundigenpanel als duurzaam en intrinsiek klimaatbestendig bestempeld. Vanaf 2008 zijn de gemeenten gestart met de wijziging van bestemmingsplannen: Zuidplas-Noord, Zuidplas-West (van Zevenhuizen-Moerkapelle en Nieuwerkerk), Het Nieuwe Midden, de Rode Waterparel (van Nieuwerkerk en Moordrecht), Gouweknoop en Restveen en Groene Waterparel. Inmiddels zijn deze bestemmingsplannen onherroepelijk geworden. De Raad van State heeft daarbij niet alle bestemmingen in stand gehouden. De Raad was met name kritisch over de plannen voor uitwerkingen van het Ringvaartdorp en het Moordrechtse deel van de Rode Waterparel en eveneens de verschillende exploitatieplannen. In de onherroepelijke bestemmingsplannen is binnen Zuidplas nu planologische capaciteit vastgelegd voor circa 4.000 woningen. Voor de ontwikkeling van de Glasparel, de Vredenburghlaan en Bentwoudlaan en de Extra Gouwekruising (gemeente Waddinxveen) zijn er nog geen onherroepelijke bestemmingsplannen.

In 2008 werd de ROZ opgericht met als belangrijkste taken de gezamenlijke programmering van de ontwikkeling, het opleggen van een bijdrage vanuit de grondexploitatie en bewaken van de kwaliteitstoets. Om niet alleen afhankelijk te zijn van grondposities van marktpartijen, hebben de publieke partners al in 2004 de Grondbank opgericht, met als taak strategisch (plaats en tijd) gronden te verwerven. In 2008 heeft de Grondbank 150 ha overgenomen van Bouwfonds Rabo Vastgoed, waarmee het bezit in één klap verdubbelde. De Grondbank zou per 1 januari 2010 haar gronden overdragen aan de Zuidplasgemeenten of aan gemeenschappelijke exploitatiemaatschappijen. Inmiddels is dan de crisis uitgebroken. Door de crisis zijn deze overdrachten niet tot stand gebracht. De deelnemers hebben inmiddels wel in 2010 besloten dat de Grondbank niet meer voor eigen rekening en risico gronden mag verwerven.

In onderstaand overzicht is de stand van zaken van de uitvoering van de afspraken qua **infrastructuur en groen**, waarvoor publieke partijen verantwoordelijk zijn, opgenomen.

Tabel 1.	**Realisatie op koers**			**Opmerkingen**
	Ja	**Deels**	**Nee**	
ONDERDEEL INFRA				
Geprogrammeerd in OSK 2010 of 2011				
Parallelstructuur A12 (extra Gouwekruising en aansluiting A12)	Ja			PIP vastgesteld maar nog niet onherroepelijk. Start gepland in 2014.
Parallelstructuur A12 (Moordrechtboog)	Ja			Moordrechtboog met aansluiting A12 planologisch vastgelegd. Start uitvoering 2014. Discussie over € 20 mln. bijdrage ROZ.
Veilingweg/Rottelaan			Nee	Gehele Rottelaan minstens 10 jaar gefaseerd.
Fietspaden F 263, 278 en 340		Deels		278 uitgevoerd, 263 en 340 in de planning.
Opgenomen in nota Koersbepaling, maar nog niet in een vastgesteld OSK geprogrammeerd				
Brug over Ringvaart			Nee	Niet uit Bovenplanse verevening; overheden bezien mogelijkheden financiering.
Bentwoudlaan tot aan 6de Tochtweg		Deels		Nog niet bestemd. Deel tussen Vredenburghlaan en Verlengde Beethovenlaan lijkt met bijdragen Waddinxveen en provincie binnenplans gefinancierd te kunnen worden.
Vredenburghlaan		Deels		Zie onderdeel Bentwoudlaan.
Fietspaden F 333/334			Nee	Provinciale financiering mogelijk voor gedeelte Boogpark en beschikbaar voor pad op de Kleikade (nieuw).
In OSK 2011 besloten tot heroverweging of voorlopig niet uit te voeren				
Verleggen en (zo nodig) verdubbelen van N219	Nvt			Pas actueel na aanleg Moordrechtboog. Financiering niet geregeld.
Reservering HOV verbinding langs Tweede Tocht				Advies Goudappel om deze te schrappen.
Halte Gouweknoop en overige OV voorzieningen in Gouweknoop				Vanwege de uitgestelde verstedelijking zijn deze OV voorzieningen gefaseerd.
GROENE PROJECTEN				
Groene Waterparel		Deels		Ca. 80 van de 130 ha is verworven. Hiervan is financiering van basisinrichting en beheer geregeld. (met ILG en NR-Budget). Financiering van resterend deel EHS gebied onduidelijk.
Restveen			Nee	Valt niet meer binnen het ILG (EHS) budget, NRB beschikbaar; EHS status onduidelijk.
Vredenburghzone			Nee	Valt niet meer binnen het ILG (Rods) budget.
Boogpark			Nee	Planologisch mogelijk gemaakt. Valt niet meer in het ILG (Rods) budget.
WATER				
Vierde Tocht	Ja			Is uitgevoerd door HHSK.
Zevenhuizer Dwarstocht			Nee	Planologisch geregeld, maar financieel nog niet door HHSK.
Noordelijke Dwarstocht			Nee	Het idee van een Noordelijke Dwarstocht wordt meegenomen in de Glasparel.

De programmering van infrastructuur en groen is gevisualiseerd in bijgaand kaartbeeld.



Figuur 5: Ambities ontwikkeling Infrastructuur en groen in de Zuidplaspolder 2010-2020

Conclusie is dat de uitvoering van de door de publieke partijen uit te voeren projecten de infrastructuur redelijk op schema ligt, dat een deel van de groenprojecten te lijden heeft onder de bezuinigingen op het ILG budget en dat ook de financiering van twee watergangen nog niet geregeld is. Voor Restveen en Groene Waterparel geldt voorts dat nog onduidelijk is wat de consequenties zijn van het nieuwe regeringsbeleid om de EHS alsnog te realiseren.

Voor wat betreft de programmering van **het werken** kan geconcludeerd worden dat dit programma redelijk op schema ligt. Het volgende is in onherroepelijke bestemmingsplannen opgenomen of in de periode 2013-2018 in de gemeente Zuidplas vastgelegd:

Glastuinbouwbedrijvenlandschap	:	70 ha bruto Knibbelweg-Oost en 18 ha Driehoek Spoor-Swanla
Hoogwaardig bedrijvenlandschap	:	32 ha Plantage Kwadrant
Glastuinbouw	:	60 ha nabij Julianalaan (Moerkapelle)
Bedrijventerrein	:	10 ha bruto Hoge Veenen III en max. 50 ha Nieuwerkerk-Oost (met wijzigingsbevoegdheid)

De gemeente Waddinxveen is in onderhandeling met private partijen over:

Bedrijventerrein/glastuinbouw (Glasparel):		100-150 ha; hierin wordt minimaal 90 ha glastuinbouw en 10 ha bedrijventerrein ontwikkeld.
Bedrijventerrein	:	ca. 24 ha op A12 Noord

Waar het gaat om de realisatie moet echter worden onderkend dat de crisis wel degelijk van grote invloed is. Mede als gevolg van een terughoudend financieringsbeleid komen ontwikkelingen maar in zeer beperkte mate van de grond.

De uitspraken van de Raad van State aan de ene kant en de economische crisis aan de andere kant hebben grote gevolgen voor de programmering van de **woningbouw**, aangezien het tempo van de ontwikkeling sterk is verlaagd. Dit heeft ertoe geleid dat de Dagelijkse Besturen van de ROZ en de Grondbank de provincie Zuid-Holland hebben verzocht om een Lange Termijn Verkenning uit te voeren. Is er nog sprake van een lange termijn perspectief en zo ja, wat betekent dat voor de programmering en de positie van de Grondbank tot 2020? Bovendien is een ambtelijke werkgroep gevraagd om de verkenningen van een financiële onderbouwing te voorzien.

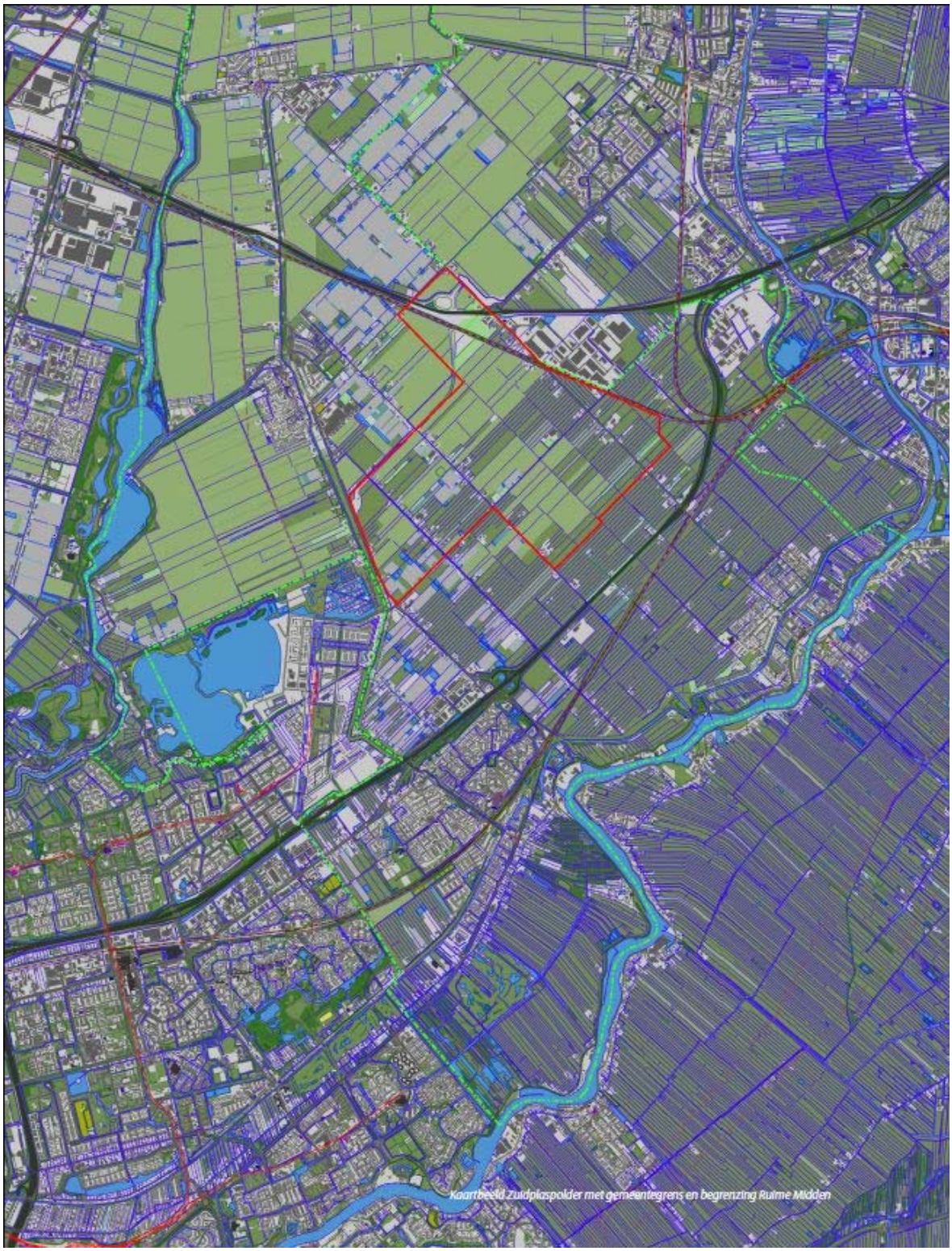
2. LANGE TERMIJN VERKENNING EN OPTIMALISERING

Lange Termijn Verkenning ('Stip op de horizon': 15.000 woningen)
De Lange Termijn Verkenningen betreffen de mogelijke ontwikkeling in het Ruime Midden van de Zuidplaspolder. Het gaat om het gebied (figuur 6), dat wordt begrensd door Ringvaart - N219 - spoorlijn Den Haag - Gouda - A20 - Groene Waterparel en Nieuwerkerk-Noord. Kortom, in grote lijnen de vernietigde plandelen m.b.t. Ringvaartdorp en Rode Waterparel (Moordrecht) en het nu nog niet voor woningbouw bestemde Nieuwe Midden. Met de Lange Termijn Verkenningen – in principe de periode na 2020 – zijn de verdere ruimtelijke mogelijkheden naast die van de onherroepelijke bestemmingsplannen (4.000 woningen) verkend. In deze verkenningen werd geconcludeerd, dat dit gebied nog steeds interessante mogelijkheden voor woningbouw heeft. Dat heeft alles te maken met de gebiedskwaliteiten, zoals de ligging binnen de Randstad, de Ringvaart, de Kreekruggen en de optie van een halte Doelwijk aan de spoorlijn Den Haag - Gouda. Een ontwikkeling na 2020 met 11.000 woningen in het Ruime Midden is goed mogelijk, volgend op de circa 4.000 woningen uit de onherroepelijke bestemmingsplannen. Er is een aantal stedenbouwkundige groeimodellen verkend[1].

Het voorkeursmodel bestaat uit een combinatie van de sterkste identiteitsdragers met een ontwikkeling tussen de linten en die van kreekrugdorpen. Een eerste fase zou ruimte kunnen bieden voor maximaal 3.000 woningen met name aan de westrand en sluit aan bij de woonsfeer van Nesselande. Daarbij kan op de kreekrug worden ontwikkeld (plandelen uitbreiding Nieuwerkerk-Noord en Rode Waterparel). Fase 2 kan ingezet worden als spoorverdubbeling tussen Den Haag en Gouda een feit is. De komst van halte Doelwijk is identiteitsbepalend voor de toevoeging van maximaal 5.000 extra woningen in het Ruime Midden met uitlopers op de kreekrug. Tot slot wordt in fase 3 het Ruime Midden verder verstedelijkt met nog eens 3.000 woningen, bijvoorbeeld door de vorming van een nieuwe woonkern, het zogeheten Vijfde Dorp. Ook is er verkeerskundig onderzoek gedaan naar de effecten van de 15.000 woningen uit de 'Stip op de horizon' op de infrastructuur. Conclusie is dat de parallelstructuur en een verbrede A20 tussen Gouda en Nieuwerkerk aan den IJssel voldoende mogelijkheden hebben om het extra verkeer op te vangen. Als de A20 onverhoopt niet wordt verbreed, dan komt de bereikbaarheid van de Zuidplaspolder en de omgeving wel onder druk te staan. Dit kan dan ook gevolgen hebben voor een mogelijke capaciteitsvergroting van de N219.

Op basis van de Lange Termijn Verkenning heeft het Dagelijks Bestuur besloten tot nader onderzoek naar de optimalisering van de ontwikkeling met als eindbeeld 2030. Dit onderzoek was mede gericht op het optimaliseren van de waarde van het grondbezit van de Grondbank.

[1] De groeimodellen gaan uit van verschillende wijzen van verstedelijken: het verdichten van de linten (Lintmodel), het verdichten van de contramal tussen de linten (Patchwork) en het verdichten op de kreekrug (Kreekrugdorpen).



Figuur 6: Begrenzing Ruime Midden

Financiële Scenario's ('in de Knop')
In opdracht van het Dagelijks Bestuur van de ROZ/Grondbank heeft een ambtelijke werkgroep financiële berekeningen gemaakt op basis van de Lange Termijn Verkenning. Vervolgens heeft het bestuur gevraagd om meer inzicht te krijgen in de keuzemogelijkheden ('knoppen') om het financieel resultaat positief te beïnvloeden. Hieronder volgt een samenvatting van de uitkomsten van het onderzoek.

Allereerst is een theoretisch kader ontwikkeld om gevoel te krijgen voor de keuzes die gemaakt kunnen worden. Dan gaat het onder andere om het programma, de fasering en de concurrentie, de relatie tussen grondexploitaties en het resultaat voor de Grondbank, tijdelijk beheer op de gronden van de Grondbank en de Ontwikkelstrategie. Hieronder volgen de belangrijkste bevindingen.

Over het programma: Er zijn grote verschillen tussen een woningbouwprogramma met goedkope woningen en een programma met dure woningen. De belangrijkste verschillen zijn de opbrengsten, het tempo en het risicoprofiel. Uit onderzoek door het CBS blijkt dat Nederland de komende decennia te maken krijgt met een forse groei van het aantal huishoudens. Volgens deze nieuwste prognose groeit het aantal huishoudens van 7,4 miljoen naar 8,5 miljoen in 2045. Tegelijkertijd is de actuele vraag historisch laag. Deskundigen adviseren alle gebiedsontwikkelingen klaar te staan voor het moment dat de markt aantrekt en flexibel te zijn.

Over de fasering en concurrentie: Deskundigen zijn niet eenduidig over het concurrentievraagstuk. Uit het verleden blijken vooral verhuisbewegingen uit het Zuidplasgebied van en naar Rotterdam, waardoor meer concurrentie lijkt te bestaan tussen Zuidplaspolder en Lansingerland. In de tijd dat er meer gebouwd werd in Zuidplas, was die concurrentie kleiner. Vanuit andere onderzoeken is de concurrentievraag meer afgezet tegen de definiëring van woonmilieus, in dit geval dorps en landelijk. Dan komt Lansingerland in beduidend mindere mate naar voren als concurrent van Zuidplas.

Over de ontwikkelstrategie: De traditionele manier van ontwikkelen met omvangrijke overeenkomsten met risiconemende ontwikkelaars is momenteel niet aan de orde. Andere vormen van ontwikkeling met particulier opdrachtgeverschap, al dan niet collectief, zijn in opmars. Dit betekent een andere rol voor de publieke partijen. Partijen moeten in staat zijn om meer kleinschalige afspraken en een clustergewijze ontwikkeling mogelijk te maken.

De werkgroep heeft drie scenario's onderzocht:
1. Startpakket uit de nota Koersbepaling (2008): grotendeels duurder segment
2. ABF/2030 pakket: veel huur en appartementen
3. Middenvariant

Het *Startpakket*, waarover in 2008 bestuurlijke overeenstemming was bereikt tussen provincie en betrokken gemeenten (Nota Koersbepaling), rust op twee pijlers: woningbouw op locaties aan de rand van de kernen met een dorps woonmilieu en 3.200 woningen in een landelijk woonmilieu in de linten, Kreekrugzone (Rode Waterparel) en Nieuwerkerk-Noord. Het *ABF/2030* pakket is ontwikkeld naar aanleiding van de Lange termijnverkenningen en opgesteld vanuit de huidige marktinzichten: meer huur en meer laag- en middensegment. Het programma kent veel kleinere kavels dan dat van het Startpakket, zou volgens ABF wel kunnen worden afgerond in 2030, maar beslaat minder hectares en minder Grondbank bezit. Dit scenario kan als tegenhanger van het Startpakket worden gezien met zijn ruime kavels en hoger segment.

In de ambtelijke werkgroep is een *Middenvariant* ontwikkeld met als kenmerken:

- 1e fase: Woonmilieu dat aansluit bij de dorpen plus Nieuwerkerk-Noord als aanloop naar de ontwikkeling van de Kreekrugzone (dorps)
- In de Kreekrugzone een duurder woonmilieu in de periode voor 2030 en daarna een meer gemiddeld woningbouwprogramma (landelijk)
- Het Nieuwe Midden: vanaf 2025/2030 als locatie voor een gemiddeld woningbouwprogramma (dorps)

Uitkomsten

Startpakket

Het relatief eenzijdige programma (veel dun en duur) leidt ertoe dat het een looptijd heeft tot ver na 2030. Door de eenzijdigheid is sprake van een hoog risicoprofiel. Berekeningen geven theoretisch een positief exploitatiesaldo van circa € 30 miljoen, zij het dat hoge kosten voor de Ringvaartzone moeten worden gemaakt en dat er door een goedkoper woningbouwprogramma lagere opbrengsten worden geraamd. Het geraamde tekort voor de Grondbank wordt niet goedgemaakt. Conclusie: het Startpakket kent een te eenzijdig programma, een lange looptijd en daardoor grote risico's.

ABF/2030 pakket

Dit pakket kent een zeer negatief grondexploitatiesaldo door de lagere opbrengsten (aandeel huurwoningen en appartementen). Dit ligt met name aan de ongunstige verhouding tussen uitgegeven en openbaar gebied. Ook hoeft in dit scenario niet alle grond van de Grondbank te worden gebruikt. Ook is er qua programma meer concurrentie met omliggende locaties, waardoor de markt minder geneigd zal zijn om hier in te stappen. Conclusie: het ABF/2030 pakket kent te lage grondprijzen en levert onder meer te veel risico's voor de exploitaties en de Grondbank op.
Omdat de risico's in beide scenario's te groot werden geacht, is een nieuw scenario ontwikkeld: de Middenvariant.

Middenvariant

Dit pakket kan rond 2040 gerealiseerd zijn. De omvang van het dun-dure segment in de Kreekrugzone is ten opzichte van het Startpakket verminderd. Er is sprake van een positief grondexploitatiesaldo van circa € 25 miljoen. Voor de Grondbank is het resultaat vergelijkbaar met dat van het Startpakket. Conclusie: de Middenvariant scoort in verhouding dusdanig goed dat op grond van dit scenario besloten kan worden om de gebiedsontwikkeling Zuidplaspolder voort te zetten. Op basis van de Middenvariant kunnen effecten en aanbevelingen als volgt worden getypeerd:

a) Kreekrugzone

Tot 2030 is een programma van 500 tot 800 woningen in het duurdere segment realistisch. Een start op termijn betekent dat nu begonnen moet worden om een dergelijk programma in de markt te zetten. In de Kreekrugzone passen 2.000 woningen in een kwalitatief hoogwaardig milieu (water). Het deelgebied lijkt met winst te ontwikkelen, inclusief investeringen in omgevingskwaliteit.

b) Ringvaartzone

De Ringvaartzone kent een fors negatieve grondexploitatie. Op grond hiervan, en ook uit concurrentieoverwegingen, ligt het niet voor de hand om hier voor 2030 een woningbouwprogramma te ontwikkelen. De werkgroep adviseert negatief ten aanzien van de ontwikkeling van woningbouw in de Ringvaartzone.

c) Het Nieuwe Midden

Vanwege hoge kosten en grote onzekerheidsmarges kan de werkgroep nog geen eenduidige ontwikkelingsstrategie voor Het Nieuwe Midden aangeven. Daarvoor is in de toekomst nader

onderzoek nodig. Uitgaande van een gemiddelde dichtheid van 25 woningen per hectare passen er 3.700 woningen in dit deelgebied.

Op basis van de uitkomsten van de werkgroep heeft het DB - gezien de crisis – in dit ontwerp OSK voor de periode tot 2020 1340 woningen geprogrammeerd. T.o.v. de in het Startpakket (2007) afgesproken 7.000 woningen betekent dit een fasering van ca. 80%. Uit afzetoverwegingen gaat de werkgroep ervan uit – conform de ontwerp-Structuurvisie Zuidplas – dat pas na 2025 kan worden gestart met de gronduitgifte, die dan tot 2040 doorloopt.

Uitvoering van het scenario Middenvariant betekent dat op basis van de huidige marktomstandigheden voor de Grondbank het tekort binnen de gevormde verliesvoorziening van € 28 miljoen kan blijven. Daardoor hoeft de voorziening niet extra verhoogd te worden.
Daarnaast heeft de werkgroep een Liquidatiescenario (waarbij versneld de gronden worden verkocht, zonder afspraken t.a.v. ontwikkeling van deze gronden t.b.v. woningbouw) en een Mottenballenscenario (waarbij voor langere periode geen enkele ontwikkeling op de gronden plaatsvindt) onderzocht. De kosten van het Liquidatiescenario liggen voor de deelnemers fors hoger dan de hierboven genoemde verliesvoorziening. Op grond van deze uitkomst ontraadt de werkgroep een dergelijk liquidatiescenario. In het Mottenballenscenario gebeurt er vanaf 2013 niets met de gronden van de Grondbank. Hierdoor moet tenminste de verliesvoorziening van de Grondbank worden afgeboekt. Daarnaast lopen in dit scenario de rentekosten door en de kosten dus op. Ook dit Mottenballenscenario wordt door de werkgroep ontraden.

3. VOORSTELLEN DAGELIJKS BESTUUR EN CONSEQUENTIES OSK 2013/2014

Het Dagelijks Bestuur heeft op basis van de Optimaliseringstudie geconstateerd dat een aanpassing van het woningbouwprogramma noodzakelijk is en is gekomen tot een forse bijstelling hiervan, zowel voor de periode tot 2020 als daarna. De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn op dit moment onzeker. De vraag is beperkt en het huidige aanbod groot. Maar de verwachting blijft dat in de landelijk en dorpswoonmilieus uitbreiding van het aanbod noodzakelijk zal zijn om op de middellange termijn in de vraag te voorzien en dat daarvoor de Zuidplaspolder de/een geschikte locatie is. Met de bijstellingen wordt in het woningbouwprogramma opnieuw realiteitszin gebracht gebaseerd op de huidige inzichten. Maar het Dagelijks Bestuur beseft dat in het huidige tijdsgewricht met de vele onzekerheden voorspellingen en verwachtingen beperkte waarde hebben. Er zijn dan ook geen garanties dat de bijgestelde programmering zal worden gerealiseerd. De bijgestelde programmering zal dan ook periodiek beoordeeld worden aan de hand van de marktontwikkelingen en eventueel worden bijgesteld (verder faseren of juist versnellen).

Het overzicht voor de woningbouw is weergegeven in onderstaande tabel. Deze beginnen met het Startpakket, vervolgens wat in het OSK 2010 en 2011 is vastgesteld, de voorstellen voor het OSK 2013/2014 en besluiten met de planologische capaciteit van de bestemmingsplannen.

De kolom OSK 2013 is gesplitst naar de periode tot en na 2020.

Wonen

Voor de woningbouw in de periode 2010-2020 is besloten het Startprogramma voor meer dan 80% uit te faseren (1.340 woningen in plaats van 7.000). Voor na 2020 is op basis van de huidige inschatting van de markt van ‘landelijk wonen’ extra uitbreiding van planologische capaciteit met 5.000 tot 6.000 woningen (aanvullend op de beschikbare capaciteit) nodig. Het gaat hierbij vooral om het ‘landelijk wonen’. De Structuurvisie Zuidplas 2030 biedt desgewenst ruimte om een deel van de extra capaciteit van 5.000 tot 6.000 woningen planologisch te regelen. In de Gouweknoop bestaat – vanwege het niet doorgaan van stedelijke woningbouwontwikkeling – ruimte voor andere initiatieven tot gebiedsontwikkeling na 2020. Ten aanzien van de Ringvaartzone stelt het Dagelijks Bestuur voor om deze vooralsnog tot 2030 niet in ontwikkeling te nemen en planologisch conserverend te bestemmen. In de toekomst kan altijd nog besloten worden de Ringvaartzone als woonlocatie in ontwikkeling te nemen.

Tabel 2. WONINGBOUWPROGRAMMA ZUIDPLASPOLDER

Plan	Startpakket	OSK 2010	OSK 2011	OSK 2013 Voor 2020	OSK 2013 Na 2020	Bestemmingsplan
Rode Waterparel	1.300	800	800	100	1.100 +PM	500
Zuidplas-Noord Moerkapelle	800	800	500	300	200	500
Zuidplas-West Zevenhuizen	1.200	1.200	1.200	700	500	1.200
Zuidplas-West Nieuwerkerk	900 900	850 950	1.150 1.450	Zie Rode Waterparel		1.800
Nieuwe Midden	150	0	PM	PM	PM	nvt
Zuidplas-Noord Waddinxveen	0	0	PM	90	60	nvt
Gouweknoop	950	0	PM		0	nvt
Linten lanen (particulier initiatief)	800	0	PM	150	150	600
Totaal	**7.000**	**4.600**	**5.100**	**1.340**	**5.660**	**4.600**

Nadere onderzoeken t.a.v. infra- en groenstructuur
Tegen de achtergrond van de uitfasering van het woningbouwprogramma en de budgettaire problematiek van de groenstructuur heeft de provincie Zuid-Holland het voornemen om gezamenlijk met de andere betrokkenen onderzoek te verrichten naar de te realiseren omgevingskwaliteiten. Uitgangspunt blijft de integrale aanpak van de gebiedsontwikkeling, inclusief ruimtelijke kwaliteit (Handboek Kwaliteit). Het onderzoek zal twee pijlers kennen, te weten één voor de infrastructuur en één voor de groenstructuur.

Voor de infrastructuur is de vraag wat de consequenties zijn van het bijgestelde woonprogramma voor het onderliggende wegennet. Dient de in het ISP opgenomen infrastructuur nog te worden aangelegd en zo ja, in welke vorm, wanneer en vanuit welke financieringsbron? Aanpassing van de N219 en aanleg van een Zuidelijke Dwarslaan zullen tegen deze achtergrond moeten worden bezien.

Voor de groenstructuur is op pagina 2 geconstateerd dat het Restveen, Vredenburghzone, Boogpark niet en de Groene Waterparel deels op schema ligt met een beperkter dan eerder beoogde oppervlakte en een minimale inrichting. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de bezuinigingen op het ILG-budget. Onderzocht zal worden welke mogelijkheden er zijn voor de verdere ontwikkeling van deze gebieden. De mate waarin elk van deze opgaven bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de Zuidplaspolder als nieuwe woonlocatie en de huidige verplichtingen ten aanzien van de ontwikkeling van deze gebieden zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.

Blauwe structuur
De partners in de ROZ zorgen samen met het Hoogheemraadschap voor een klimaatbestendige inrichting van het gebied (afspraken Waterbeheer 21ste eeuw). Een ruim en veerkrachtig watersysteem is nodig om te voldoen aan de eisen van het meest extreme droge KNMI-scenario. In verband met de toename van de verharding van het oppervlak is vergroting van het areaal aan oppervlaktewater nodig. Dit kan worden gerealiseerd in de Zevenhuizer Dwarstocht en Nieuwerkerker Dwarstocht, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Zuidplas-West.

4. CONSEQUENTIES USK 2013/2014

Vanwege de kosten van het Liquidatie- en het Mottenballenscenario stelt het DB Grondbank voor om:

- niet over te gaan tot het uitvoeren van het Liquidatiescenario en tevens
- niet over te gaan tot het uitvoeren van het Mottenballenscenario

De Grondbank verwerft met ingang van 1 januari 2011 geen nieuwe gronden meer, behalve om enkele lopende verplichtingen af te ronden en in opdracht van en voor kosten van derden. De Grondbank functioneert als stallingbedrijf en richt zich vooral op beheer en uitname van de gronden. In plaats van een AankoopStrategieKader zal de Grondbank jaarlijks een UitnameStrategieKader (USK) vaststellen.

Verliesvoorziening
Tot recent zijn de aangekochte gronden in de balans voor de verkrijgingprijs geactiveerd. Deze manier van verslaglegging is conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). De marktwaarde van de gronden van de Grondbank staat evenwel onder druk. De taxaties hebben geleid tot een marktwaarde die lager ligt dan de boekwaarde. Daarom is in het jaarverslag 2011 een verliesvoorziening van € 28 miljoen in de balans opgenomen. Dit is mogelijk voor een bepaalde periode, mits er voldoende perspectief is op herstel. Om waarde te creëren en de verliesvoorziening af te bouwen, is het van belang om binnen deze termijn een ontwikkelingsperspectief vast te stellen. De conclusies van de Lange termijnverkenningen kunnen richting geven aan de waardeontwikkeling van de gronden van de Grondbank. Anderzijds is het gezien de ernstige stagnatie van de ontwikkelingen niet uitgesloten dat op grond van de jaarlijkse taxaties de verliesvoorziening niet kan worden ingelopen en dat er daadwerkelijk afgeboekt dient te worden.

Uitnamestrategie
De gemeente Zuidplas heeft in 2012 besloten om de 1^{e} tranche van de gronden (41 ha) over te nemen. Een gedeelte van deze gronden is inmiddels aan de gemeente geleverd. In het USK 2011 is ook de uitname van een 2de tranche gronden door de gemeente Zuidplas opgenomen. Het zou gaan om gronden in de Rode Waterparel, het Ringvaartdorp, het Plantage Kwadrant en de Gouweknoop. In de nu voorliggende ontwikkeling zal dit vooralsnog niet meer kunnen worden geëffectueerd. Daarom verkrijgt de Grondbank vanaf 2012 de gelegenheid om deze gronden tegen marktwaarde aan derden te verkopen. Wel blijft er een eerste recht van koop bestaan voor de deelnemers aan de Grondbank als een marktpartij onder de boekwaarde van de Grondbank wenst te kopen en de Grondbank daar in principe op in wenst te gaan. Ook alle overige gronden mag de Grondbank vanaf 2012 tegen marktwaarde verkopen. Ook hierbij geldt een eerste recht van koop voor de deelnemers van de Grondbank, als een marktpartij onder de boekwaarde van de Grondbank wenst te kopen en de Grondbank daar in principe op in wenst te gaan.

Risico's
De gemiddelde boekwaarde van de gronden in de Grondbank is relatief laag. Wel is de gemiddelde grondprijs in de Grondbank hoger dan de 'agrarische' waarde van de gronden. Het grootste risico voor de waardeontwikkeling van de Grondbank is het niet doorgaan van de beoogde ontwikkelingen, wat zal leiden tot hogere afboekingen dan het bedrag van de huidige verliesvoorziening. Besluitvorming over de Lange Termijn Verkenningen en het treffen van een verliesvoorziening kan ertoe leiden dat de waarde op peil blijft. Waardeontwikkeling en verkoop van gronden voor goede prijzen kunnen alleen plaatsvinden wanneer de publieke partijen goede en flexibele afspraken maken over de gebiedsontwikkeling. Het eerder verkopen van de grond zal ongetwijfeld leiden tot een lagere prijs, omdat een potentiële koper de risico's in de prijs verdisconteerd wil hebben. Verder is in het USK 2011 de ambitie geformuleerd om de Grondbank per 1 januari 2015 een zogeheten

‘risicoloze’ onderneming te laten zijn. Dit kan alleen maar door of zekerheid te hebben over de afname van de gronden tegen een voldoende hoge prijs of verzekerd te zijn van voldoende waardeontwikkeling van de gronden. Of deze doelstelling in 2015 gehaald kan worden, is door de marktontwikkelingen maar zeer de vraag.

5. VERVOLG

In deze notitie is aangegeven wat de huidige stand is van de gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder en hoe de economische ontwikkelingen nopen tot het (verder) bijstellen van de woningbouwprogrammering. De voorstellen tot bijstelling zijn opgenomen in de ontwerpen-OSK en USK 2013/2014. Deze ontwerpen worden voor de zienswijzenprocedure aan de deelnemers van de ROZ en Grondbank voorgelegd, waarna het Algemeen Bestuur van de ROZ en Grondbank het definitieve OSK en USK 2013/2014 zal vaststellen. De uitkomsten van de aangekondigde nadere studies op het gebied van infrastructuur en groen en water zullen in 2013 aan de besturen van de deelnemers worden aangeboden en mogelijk leiden tot actualisatie van het dan vigerende OSK en USK 2013/2014.