



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

43

## Bijlage 2

### Concept verslag 2 december 2016

Contact

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@pzh.nl

Vergadering van

BOZ

Vergaderdatum

2 december 2016

Aanwezig

A.W. Bom-Lemstra

J. Hordijk

C. de Jong

A. Hofstra

R. Schneider

D. Gerts

provincie Zuid-Holland (voorzitter)

gemeente Zuidplas

gemeente Waddinxveen

gemeente Waddinxveen

gemeente Rotterdam

HHSK

#### Van ambtelijke zijde aanwezig:

5.1.2.e

gemeente Zuidplas

gemeente Rotterdam

gemeente Gouda

provincie Zuid-Holland

provincie Zuid-Holland

5.1.2.e BOZ

BOZ (verslag)

Grondbank

5.1.2.e Grondbank

Namens Site-UD zijn aanwezig 5.1.2.e en 5.1.2.e

#### 1. Opening en mededelingen

# Buiten reikwijdte

#### 4. Lange termijn ontwikkelingen

5.1.2.e houdt een presentatie over de ontwikkelingsmogelijkheden van de Zuidplaspolder. De sheets van de presentatie vormen onderdeel van dit verslag en zijn als bijlage

bijgevoegd. Hij licht toe dat het onderzoek is geïnitieerd vanuit de Grondbank; het is ook begeleid door een ambtelijke begeleidingsgroep. Onderzocht is of het woningbouwprogramma dat tot nu toe wordt voorgestaan, met typologieën als dorps wonen, landelijke wonen en landelijk wonen voor topsegment wel aansluit bij de markt van nu. Tevens is onderzocht of er kansen zijn voor een ontwikkelperspectief dat investeringsbereidheid in het gebied creëert en welke ontwikkelingsstrategie daar het beste op aansluit. De consequenties voor de publieke organisatie en financiële positie moeten nog onderzocht worden.

Site-UD heeft gesproken met investeerders. In een marktconsultatieronde is gevraagd hoe er tegen de Zuidplaspolder wordt aangekeken. Op hoofdlijn wordt geconstateerd dat de vraag naar woningen groot is, er is behoefte aan snel beschikbare locaties. Er is bij investeerders grote investeringsbereidheid. Alhoewel er op dit moment nog geen helder beeld is van de ontwikkelingen op de lange termijn, is er in ieder geval bij investeerders bereidheid om voor de korte termijn te investeren. De Zuidplaspolder wordt niet als een duidelijk "merk" gezien, het wordt geassocieerd met "het putje". Geconstateerd wordt ook dat er concurrentie is tussen de diverse ontwikkellocaties in de regio. Er zijn echter ook positieve zaken: ligging nabij snelwegen, de kwaliteiten van de Rottemeren, positief over de kwaliteiten van de dorpen, positief ook over Nesselande. De ontwikkelingsmogelijkheden worden vooral bepaald door kwaliteit en infrastructuur als belangrijke dragers. Er is een viertal modellen uitgewerkt:

1. Dorpsuitbreidingen aan de randen van de gemeenten. Dit is geen optie voor de lange termijn. Het is weinig onderscheidend en dorpsuitbreiding kent zijn grenzen. Het gaat hierbij om ca. 30-35 woningen per hectare. Daar kan geen ov-systeem voor worden gerealiseerd.
2. Dun duur wonen/ ontwikkeling linten. Deze optie leidt tot veel "gedoe" dat weinig oplevert. Het gaat hierbij om ca. 10 woningen per hectare.
3. Een vijfde dorp in het midden van het gebied. Dit wordt ook niet als goede optie gezien. Als er al een dorp komt, dan zou dat niet met ca. 35 woningen per hectare moeten. Tevens zal dit een (ongewenste) auto-ontwikkeling met zich meebrengen: je kunt hier immers geen ov naartoe brengen.
4. Het stedelijke model. Hierbij wordt het HOV doorgetrokken vanuit Nesselande. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om een substantiële woningbouwopgave te realiseren vanaf zo'n 20.000/25.000 woningen. Tevens kan er aansluitend mooi robuust groen/natuur worden ontwikkeld. Deze optie sluit ook goed aan bij de enorme woningvraag. Dit betreft vooral bovenregionale vraag op het niveau van de zuidvleugel. Als referentie geldt bijvoorbeeld Orestad in Kopenhagen, Brandevoort, Vathorst en Nesselande. Ook worden referenties getoond voor het onderscheidend landschap, zoals in Almere.

De algemene uitkomst van het onderzoek is dat voor de korte termijn de huidige ontwikkelingen, dorpsuitbreidingen, voldoen qua omvang, maar het vraagt wel om conceptuele aanscherping. Over drie tot vijf jaar loopt het vast als er nu niet fundamenteel over de lange termijn wordt nagedacht. Met de huidige aanpak van de dorpsuitbreidingen ontbreekt de gebiedskwaliteit die nodig is voor de ontwikkeling op de lange termijn. Er moet "verleiding" worden gemaakt en daarbij gaat het vooral om onderscheidend landschap in de nabijheid en HOV door het gebied heen. Met deze keuze kan de grote kwantitatieve woningopgave die voor ligt ook worden gerealiseerd.

De geschetste ontwikkeling hoeft niet te bijten met de binnenstedelijke verdichting waarvoor ook belangrijke opgaven liggen. Bijvoorbeeld Merwe- Vierhavens Rotterdam trekt andere bewoners dan de Zuidplaspolder. Merwe-Vierhavens trekt mensen die in de stad en dichtbij het havengebied willen wonen. Zuidplaspolder kent een andere typering die daardoor ook andere mensen zal trekken.

Het concept van het Stedelijk model leidt tot stedelijk, duurzaam en modern wonen. Een nieuw, verleidelijk perspectief met een eigen identiteit dient te worden gerealiseerd. Er wordt nieuw landschap ontwikkeld met metropolitane parken. De doortrekking van het HOV zou ook kunnen leiden tot een nieuw te maken station op de lijn Den Haag-Utrecht. Qua woningbouw kan gedacht worden aan verschillende woonmilieu's, zowel laagbouw als gestapeld.

Wat betreft de marktbenadering: er zal snel naar private ontwikkeling moeten worden gestreefd. Qua organisatie is er een ontwikkelingsgerichte aanpak nodig. Belangrijke randvoorwaarden zoals HOV en het waterlandschap dienen door overheden zeker te worden gesteld. Vervolgens zou de gebiedsontwikkeling in hapklare brokken als concessie naar private gebiedsontwikkeling kunnen worden geleid.

Het onderzoek leidt tot het volgende advies van Site-UD:

- de toegevoegde waarde van het Stedelijke model is voor de nationale opgave het grootst;
- als de Zuidplaspolder dan toch verstedelijkt wordt: dan goed, stevig, modern, op een internationaal aansprekende manier, met OV als motor en met realisatie van een vooruitstrevend nieuw landschap. Dit trekt de kwaliteit van de hele regio omhoog;
- maak "HOV-gebied" van Zuidplaspolder (conform de City-deal, Zuidplaspolder valt al voor 80% binnen bestaand stedelijk gebied);
- bestaande dorpen aanzetten om inbreidingslocaties te vinden en op te pakken;
- bij bestaande dorpsuitbreidingen/ontwikkelingen aanzetten om conceptueel scherpere keuzen te maken;
- geen nieuwe dorpsuitbreidingen of hap-snap ontwikkelingen.

Bij de vervolgstappen is vooral tempo belangrijk, gezien de huidige druk op de markt. Er dient een bestuurlijke afweging te worden gemaakt: commitment op een grotere stedelijke opgave in de Zuidplaspolder, de huidige situatie doorzetten ("doormodderen") of heel Zuidplaspolder "on hold" zetten en 100% inbreiden in Rotterdam. Binnen een maand of drie zou er richtinggevend commitment moeten kunnen komen, waarbij betrokken partijen zich verdiepen in de mogelijkheid van HOV, het stedelijke model verder uitwerken tot een te communiceren concept, een eerste grove investeringsanalyse maken en de benodigde organisatie en middelen benoemen die nodig zijn.

De voorzitter complimenteert [REDACTED] voor zijn inspirerende presentatie. Mw. Gerts vraagt zich af of hiermee het probleem van het Restveen wordt opgelost. [REDACTED] meldt dat dit inderdaad het geval kan zijn: dat kan onderdeel uitmaken van de natte natuur. De voorzitter geeft aan dat ook gekeken moet worden naar klimaatadaptatie/bodemdaling, ook in combinatie met de Omgevingswet. Dhr. Hordijk heeft moeite met de term "doormodderen". Als je aan iets begint, dan moet je het ook afmaken. De presentatie levert wel interessante gedachten op. Commitment daarbij is wel cruciaal. Dhr. Schneider meldt dat hij het een leuke presentatie vond. Hij stelt vast dat, alhoewel je nu nog geen zaken kunt vastpinnen, het geschetste Stedelijke model niet onredelijk klinkt. HOV vormt een essentieel onderdeel. Als je door de oogbaren naar de toekomst kijkt en je beschouwt de bevolkingsprognoses, dan is een ontwikkeling zoals geschetst in het Stedelijke model goed denkbaar. Als hij aan internationale beurzen namens Rotterdam deelneemt, wordt er al snel naar de hele Randstad gekeken in plaats van de aparte steden of regio's. De Randstad gaat zich op de langere termijn verder ontwikkelen als stedelijke agglomeratie zoals je die in het buitenland ook ziet in stedelijke regio's. Beleggers kijken ook naar de Randstad als één stad. Dat past ook goed bij het Stedelijke model zoals zojuist is gepresenteerd. Qua OV is Randstadrail briljant zoals dat nu functioneert: het is een goede en snelle verbinding. [REDACTED] 5.1.2.e meldt dat er dan geen besluiten moeten worden



genomen die het Stedelijke model onmogelijk maken. Op de lange termijn zal inbreiding niet voldoende zijn om alle vraag te accommoderen. De voorzitter ondersteunt het model van de Stedelijke ontwikkeling. Er is een woningopgave van 230.000 woningen voor de zuidvleugel van de randstad. Er moet weliswaar zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd, maar daarmee alleen red je het niet en er zijn ook doelgroepen die daarvoor nooit zullen kiezen. Binnen Zuid-Holland zijn er alleen de locaties Valkenburg en Zuidplaspolder die ontwikkeld kunnen worden. Dhr. Schneider vraagt aandacht voor Merwe-Vierhavens. Een aandachtspunt is dat deze niet in concurrentie moeten gaan werken met de Zuidplaspolder. Een zekere krapte werkt ook goed. Er zijn ook de nodige onzekerheden, zoals de ontwikkelingen rond de euro, Italië en dergelijke. **5.1.2 e** geeft aan dat Waddinxveen uitgaat van de huidige woningbouwopgave. Er zijn diverse ontwikkelingen waar met het huidige programma op wordt ingespeeld: vergrijzing, internet, bedrijvigheid heeft het moeilijk. Door uitbreiding kan het voorzieningenniveau omhoog. Maar dat bekijkt hij wel vanuit de bestaande gemeente. Dhr. Hordijk stelt dat een combinatie moet kunnen: naast de bestaande dorpsuitbreidingen moet ook verstedelijking mogelijk zijn, dat duurzaam dient te gebeuren. **5.1.2 e** stelt dat in de huidige situatie een nadeel is dat er geen OV is. Tevens kan het doorgaan met dorpsuitbreidingen ca. 4.000 woningen opleveren. Dhr. De Jong memoreert de Blauwe Stad, hij is het verder eens met dhr. Schneider dat we in rare tijden leven. **5.1.2 e** meldt dat vooral niet alleen naar de korte termijn moet worden gekeken: focus dient vooral te liggen op de lange termijn, maar daar moet nu al aan gewerkt worden. De voorzitter geeft aan dat het pleidooi van **5.1.2 e** vooral ook is dat bestaande kernen levendig gehouden moet worden. Dhr. Hordijk meldt het belang van goede bereikbaarheid. Daarbij hoeft het doortrekken van het HOV vanuit Nesseland wat hem betreft niet persé hoogwaardig te zijn. Zeker als onderdeel van de fasering volstaat in de aanloop wellicht een bus. Verder dient ook rekening te worden gehouden met mensen die twee auto's hebben en in de toekomst ook houden. Dit alles vergt investeringen. Investeerders willen ook zekerheid: er moet duidelijkheid komen dat de Groene Waterparel er komt, varkensbedrijf verdwijnt etc. De voorzitter meldt dat als we deze kant uitgaan, er uitgezocht moet worden wat er met HOV mogelijk is: er zal een voorstel voor verdere uitwerking moeten worden gemaakt. **5.1.2 e** geeft aan dat er op verschillende plekken nu vergelijkbare discussies worden gevoerd, zie bijvoorbeeld regio Eindhoven. Het Stedelijke model zoals geschetst past helemaal in de City-deal die rond verstedelijking is gemaakt. Dhr. Hordijk stelt dat iedereen er nog goed over na moet denken, zo zal het ook een andere organisatie vergen. **5.1.2 e** meldt dat we ons wel met vele modellen kunnen bezig houden, maar gezien de noodzakelijke ontwikkelingen in OV en landschap moet wel worden geconstateerd dat het hier gaat om 20.000 woningen of meer. Hier kan dan gefaseerd naartoe worden gewerkt. De voorzitter constateert dat de vergadering zich hierin kan vinden. Dhr. Hordijk meldt dat voor 3.000 woningen geen OV hoeft te worden gerealiseerd. **5.1.2 e** geeft aan dat met het Stedelijke model qua woningaantallen uitkomt bij het oorspronkelijk model, waarbij ook werd uitgegaan van 20.000/30.000 woningen. **5.1.2 e** meldt dat het hier wel om een andere typologie gaat. **5.1.2 e** stelt dat het daar ook ging om 80/100 woningen per hectare. **5.1.2 e** stelt dat vooral de propositie van de Zuidplaspolder moet worden verbeterd, omdat deze nu niet goed is. **5.1.2 e** vraagt aandacht voor bedrijvigheid. **5.1.2 e** stelt dat er sprake is van overcapaciteit en dat bij de verdere planontwikkeling de woningbouw leidend lijkt te zijn. Dhr. De Jong geeft aan dat er vooral ook moet worden gekeken naar bestaande ontwikkelingen binnen gemeenten: we moeten er voor waken dat we niet in de eigen voet schieten. De voorzitter onderschrijft dat er ook gekeken moet worden naar wat er al gebeurt in de dorpen. Zij constateert voorts dat er consensus bestaat om het Stedelijk model verder uit te werken. Als we bereid zijn om er over na te denken, dan

moeten we er ook voor gaan, ook al weten we nog niet wat we allemaal gaan tegenkomen. Bij een adaptieve ontwikkeling gaat het er om eerst een analyse te plegen en van daaruit verder te werken. Dit wordt in ieder geval de komende tijd verder vervolgd.

#### **5. Sluiting**

De voorzitter dankt de aanwezigen voor de inbreng en sluit de vergadering.



# MARKT CONSULTATIE



## ALGEMEEN INVESTEERDERS

- Korte termijn:
  - Vraag naar woningen is groot
  - Snelle beschikbaarheid locaties nodig
  - Vooral middensegment huur en koop (doe maar gewoon)
  - Wens om deals te maken is groot, plukken kunnen klein zijn, maar ook tot 200 a 300 woningen per keer
  - Internationale investeerders in huurwoningen willen ook graag deals maken, middensegment, liefst 1000 woningen per keer (nabij OV, stedelijke doelgroepen)
- Langere termijn
  - Grotere deals wenselijk om lange termijn zeker te stellen
  - Gebiedsontwikkeling weer terug op de kaart
  - Selecte groep partijen die dit kunnen (ontwikkelaars en beleggers)
  - Zekerheden vanuit overheid nodig (bestemming, infra, enz)
  - Geen grondposities innemen voor langere termijn zoals vroeger
  - Meer de blik op binnenstedelijke opgaven

## AGENDA

- Vraagstelling aan SITE
- Marktconsultatie
- Concept
- Aanbevelingen

## HOE ZIEN INVESTEERDERS ZPP

- "Dat project is toch afgeblazen?"
- Associatie met 'putje', natte diepe polder
- Associatie met problemen Lansingerland
- Gevoel van grote concurrentie tussen alle ontwikkellocaties in deze regio
- Na doorpraten:
  - Positief over kwaliteiten Rottemeren
  - Positief over kwaliteit dorpen
  - Positief over ligging tov snelwegen
  - Positief over Nesselande
  - Veel partijen zijn feitelijk al actief in de directe omgeving
  - Veel grote voorinvesteringen zijn reeds gedaan
  - ZPP speelt op lange termijn zeker een rol in de opvang van grote woningbehoefte in de Randstad

## VRAAGSTELLING

- *Is het woningbouwprogramma met typologieën als dorps wonen, landelijk wonen en landelijk wonen voor topsegment wel het programma dat aansluit bij de markt van nu?*
- *Zijn er kansen voor een ontwikkelperspectief dat investeringsbereidheid in het gebied creëert en welke ontwikkelstrategie sluit daar het best op aan?*
- *Consequenties voor publieke organisatie en financiële positie?*

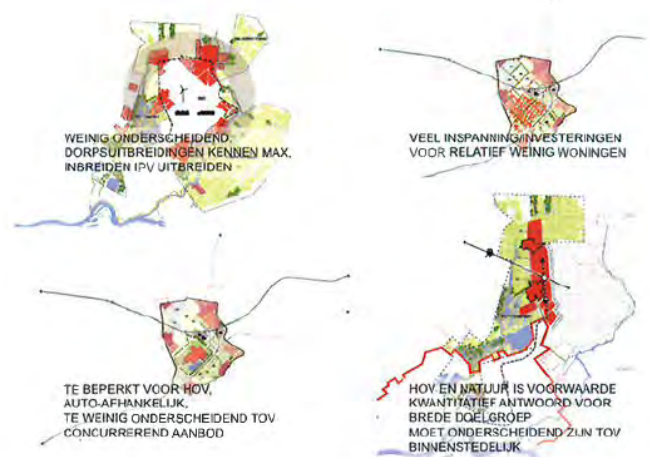


## HOE ZIEN INVESTEERDERS ZPP-ONTWIKKELING

- Het project laat zich niet lezen / uitleggen
  - Veelheid deellocaties, onduidelijk wat er wel of niet bijhoort
  - Deellocaties die wel in ZPP liggen worden onder eigen noemer dorp vermarkt
- Er is geen verleidelijk beeld / perspectief dat klip en klaar de ZPP neerzet
- Zuidplaspolder is geen 'merk', valt dus moeilijk te verkopen
- Dorpsuitbreidingen (Zevenhuizen, Waddinxveen, Moerkapelle,...) worden gezien als prima investeringslocaties. Voortbouwen op bestaande infra en voorzieningen maakt het makkelijk te overzien in complexiteit en in tijd. Deze locaties worden vooral gezien als plek voor middel dure woningen
- Het geloof in nieuwe dorpen of kernen is afhankelijk van voorinvesteringen in infra, OV en landschap, hier moet de overheid eerst aan de slag
- Op korte termijn wordt geen geloof gehecht aan landelijk, lage dichtheid woningen in topsegment



## KWALITEITEN AAN DE RAND





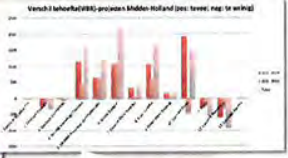
Datum: 29 november 2016  
 Bericht: 04 Bouwproject

# MARKTVRAAG

**Opmerking:**  
 Een goede bouwmarkt is van belang voor het aanpak van de groei. Het is belangrijk om te kijken naar de markt voor woningen. In Nederland zijn er nu ongeveer 1 miljoen woningen. Dit aantal zal in 2040 naar 1,5 miljoen toenemen. Dit betekent dat er nog 500.000 woningen nodig zijn.

**'In 2040 zijn 1 miljoen meer woningen nodig'**  
 Dat zei Maxime Verhagen, voorzitter van lobbyclub Bouwend Nederland.

**De aanleiding**  
 Tijdens de Eerste Zaken raakten de bouw en de woningbouwsector in Nederland in de problemen. Dit was vooral door de hoge kosten van grond en bouwstoffen. Dit moet er ook zoveel woningen behoren: 'krijgt dat'?



nrc.nl

**Tijd voor een nieuw Vinex-plan**

**Woningbouw**  
 OPME Provincies en gemeenten moeten samen met een plan komen om aan woningvraag te voldoen.

Door: Friso de Zeeuw, praktijkhoofd Gebiedsontwikkeling 26 oktober 2016 07:00

# KWALITEITEN AAN DE RAND



**DUN EN DUUR GEEN OPTIE**  
**VIJFDE DORP GEEN OPTIE**

# STEDELIJK MAAR WAAR?

**Woonvisie Rotterdam**

koers naar 2030 agenda tot 2020



Wat is de belangrijkste mogelijkheid voor groei? Voor de langere termijn moeten we in Rotterdam radicaal een netto groei die veel groter is dan wat nu is bereikt worden. Dit is alleen mogelijk als we de volgende punten aanpakken:  
 - Verdere groei van de stad, in lijn met de reeds vastgestelde visie op groei.  
 - Verdere groei van de stad, in lijn met de reeds vastgestelde visie op groei.  
 - Verdere groei van de stad, in lijn met de reeds vastgestelde visie op groei.



# ALGEMENE UITKOMST

- Huidige ontwikkelingen voorzien in korte termijn behoefte. Maar over 3 tot 5 jaar leidt dit model tot vastlopen en grote problemen om vervolgslag te maken
- Cruciaal is dat de ZPP gebiedskwaliteiten ontbeert om voort te bouwen op de huidige aanpak van dorpsuitbreidingen
- Om de woningopgave van 7.000 of 13.000 of zelfs 30.000 woningen te maken, is nodig om verleiding te maken, om landschap te maken en om HOV te maken
- Marktpartijen zeggen zelf: "We zitten nu op de 'cruise-control' en dragen niet bij aan de grotere vraagstukken in het land.."
- De kwantitatieve woningopgave is de aanleiding om hier grotere woningaantallen te realiseren

# OV ALS SUCCESFACTOR



**OV-bedrijven willen kortere reistijden Randstad**



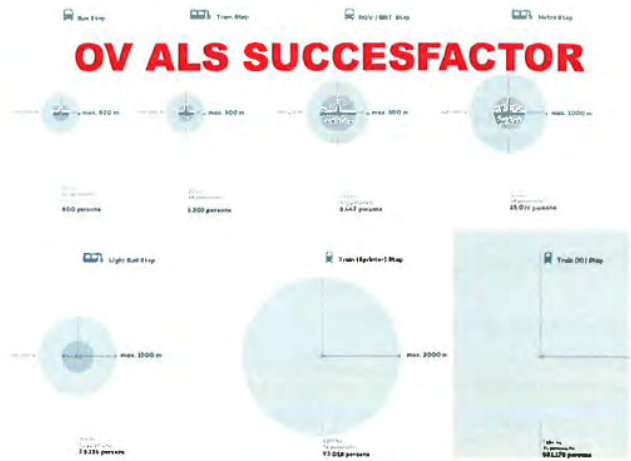
**Succes RandstadRail**  
 Het succes van RandstadRail is vooral te danken aan de samenwerking tussen de verschillende partijen. Dit heeft geleid tot een snelle realisatie van het project.

**'RandstadRail is sexy ov'**



De RandstadRail is een project van de RandstadRail gemeentelijke vervoersmaatschappij. Het is een belangrijk onderdeel van de openbare vervoersinfrastructuur in Rotterdam.

# OPGAVE





## CONCEPT



## CONCEPT

- Één nieuw, verleidelijk, perspectief, eigen identiteit
- Stedelijk wonen, duurzaam en modern
- Nieuw landschap en metropolitane parken
- HOV doortrekken tot een nieuw te maken station op de Den Haag-Utrecht lijn, bovenregionale koppeling R'dam-DH-U
- Verschillende stedelijke woonmilieus, zowel laagbouw als gestapeld, voor de 'geelstedelijke doelgroep' (Randstedeling)





## KERNWAARDEN

### GEZELLIG

Buurt  
Vriendelijk  
Geborgen

### COMFORTABEL

Compleet  
Op orde  
Alles om de hoek  
Verbonden met de Randstad

### ONGEREPE STAD

Twee werelden  
Contrast  
Durf  
Groots  
Wow!  
Identiteit  
Schaal  
Rust  
Uitgestrekt  
Uitgesproken

### GEZOND

Sporten  
Natuur  
Buitenruimte  
Groen  
Wildernis  
Gezonde leefstijl

### LEVENDIGE DIVERSITEIT

Mentaal verbonden met  
Rotterdam  
Bruisend  
Moderne architectuur  
Diverse culturen/cultuur  
Diverse mensen en programma  
Zelfontplooiing  
Werken



## MARKTBENADERING

- Type partijen:
  - Consortium van gebiedsontwikkelaars
  - Eindbeleggers erbij
  - Partijen die gronden hebben in het gebied
  - Private gebiedsontwikkeling (concessiemodel)
  - Niet teveel partijen (ca 4)
- Voorbeelden van partijen:
  - Amvest
  - Achmea
  - Volker Wessels
  - BPD
  - Bouwinvest
  - Delta Vastgoed
  - Hines
  - Greystar
- Manier van marktbenadering:
  - Open dialoog
  - Uitvraag voor een propositie

## VERVOLGSTAP

- Tempo belangrijk gezien huidige druk op de markt
- Bestuurlijke afweging
  - Commitment op grotere stedelijke opgave in ZPP?
  - Huidige situatie doorzetten (muddling through)?
  - Heel ZPP on hold, 100% inbreiden in R'dam?
- Hoe tot richtinggevend commitment te komen (ca 3 mnd)
  - Verdiepen in mogelijkheid HOV
  - Iets verder uitwerken stedelijk model tot te communiceren concept
  - Grote investeringsanalyse van dit concept
  - Benoemen benodigde organisatie en middelen voor uitwerking

## ORGANISATIE

- Ontwikkelingsgerichte aanpak nodig (geen beheerorganisatie)
- Bestuurlijke kracht Provincie en Rotterdam gebundeld
- HOV en waterlandschap dienen zeker gesteld
- Snel in hapklare brokken als concessie naar private gebiedsontwikkeling

## CONCLUSIES EN ADVIES

### ADVIES

- Toegevoegde waarde van Stedelijke model is voor nationale opgave het grootst.
- Als de ZPP dan toch verstedelijkt wordt, dan goed, stevig, hyper modern, eco verantwoord en op een internationaal aansprekende manier, met OV als motor, en met het maken van een vooruitstrevend nieuw landschap, dat nieuwe kwaliteiten aan het Groene Hart toevoegt en de kwaliteit van de hele regio omhoog trekt
- Maak "HOV-gebied" van ZPP (conform city deal, ZPP valt al in 80% binnen bestaand stedelijk gebied)
- Bestaande dorpen aanzetten om inbreidingslocaties te vinden en op te pakken
- Bestaande dorpsuitbreidingen/ontwikkelingen aanzetten om conceptueel scherpere keuzes te maken (leidt tot verdunning van huidige plannen)
- Geen nieuwe dorpsuitbreidingen of hap-snap ontwikkelingen





provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

44

## Concept verslag 7 april 2017

Contact

5.1.2.e

T 070 5.1.2.e

5.1.2.e @pzh.nl

Vergadering van

BOZ

Vergaderdatum

7 april 2017

Aanwezig

A.W. Bom-Lemstra

J. Hordijk

C. de Jong

A. Hofstra

R. Schneider

D. Gerts

provincie Zuid-Holland (voorzitter)

gemeente Zuidplas

gemeente Waddinxveen

gemeente Waddinxveen

gemeente Rotterdam

HHSK

**Van ambtelijke zijde aanwezig:**

5.1.2.e

gemeente Zuidplas

gemeente Rotterdam

provincie Zuid-Holland

provincie Zuid-Holland

provincie Zuid-Holland

5.1.2.e BOZ (verslag)

5.1.2.e Grondbank

5.1.2.e Grondbank

Namens Site-UD aanwezig 5.1.2.e

### 1. Opening en mededelingen

#### a. Meldingen van verhindering

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Dhr. Tetteroo van Gouda is verhinderd. Centraal in deze vergadering staat een presentatie van Site-UD.

### 2. Presentatie Site-UD

5.1.2.e 5.1.2.d 5.1.2.e houdt een presentatie. Daarin wordt teruggegrepen op zijn eerdere presentatie op 2 december 2016 over de ontwikkelingsmogelijkheden van de Zuidplaspolder. De sheets van de presentatie vormen onderdeel van dit verslag en zijn als bijlage bijgevoegd. Centrale vraag is wat een opportuun ontwikkelingsperspectief is voor de Zuidplaspolder. In december 2016 heeft hij enkele modellen gepresenteerd. Aan hem is gevraagd het stedelijk model verder uit te werken en aan te geven tot welk ruimtelijk/programmatisch beeld dat leidt. Met de presentatie is een stevige steen in de vijver gegooid. Het gaat om een complexe opgave die alleen gerealiseerd kan worden door dit op een integrale wijze te benaderen. Het antwoord op de gestelde vragen moet een samengesteld pakket zijn. Site-UD gelooft dat er een onderscheidend woonmilieu te realiseren is. Dit gaat dan ook verder dan 30 woningen per hectare. Ook met onder meer appartementen is een goede overgang van landschap en verstedelijking te maken. Hij laat voorbeelden zien van IJburg en Almere. Qua maatvoering is het

verstedelijkingsmodel te vergelijken met IJburg. Daarbij moet de netwerkwaarde van de Zuidplaspolder worden verzilverd. Als het om grotere aantallen woningen gaat, verder dan de reeds geplande programma's, dan leidt dat voor Site tot een concept van compacte laagbouw, hier en daar beperkte hoogbouw met landschappelijke kwaliteit en een grenszone stedelijk/groen. Daarmee wordt een diversiteit aan woningaanbod gerealiseerd met drie verschillende woonmilieus. Het groene landschap meandert door de verstedelijking heen. Door vertakkingen ontstaan typische woonmilieus. OV is daarbij heel belangrijk, dit hoeft echter niet persé metro of tram te zijn, dat kan ook een goede busverbinding zijn. Wat betreft fasering: er wordt in deze variant in de breedterichting gebouwd in stedelijke landschapsblokken. In elke fase blijft de nabijheid van groen/landschappelijke kwaliteit overeind in elke fase. Al naar gelang de kritische massa zal OV mogelijk transformeren naar HOV. Het voorzieningenniveau zal zich aanpassen aan het aantal woningen. Bij de variant die is uitgewerkt gaat het om 16.000 woningen. Site-UD heeft ook een doorrekening gemaakt van de kosten. Daar zit OV niet in, wel is uitgegaan van buslijnen. Verder is uitgegaan van € 50 inbrengwaarde en wat betreft weginfra is uitgegaan van de bestaande geplande infrastructuur aangesloten op de bestaande infrastructuur. Een en ander zou in een ontwikkelstrategie verder kunnen worden uitgewerkt. Er spelen daarnaast ook andere zaken zoals Nieuwerkerk Noord die in plannen van Rotterdam worden meegenomen. Wat betreft de organisatie: er is een behoorlijke publieke actie noodzakelijk om een dergelijk parklandschap te laten ontstaan. Daarnaast spelen overheden een belangrijke rol bij OV en planologie (ook relatie nieuwe en oude bestemmingen). Grote gebieden zijn aan private partijen over te dragen. Dat vereist wel een ontwikkelvehikel dat het kan overdragen naar private partijen. Site-UD heeft ook een ronde langs private partijen gemaakt. Geconstateerd is dat men blij is dat er wat gebeurt en er is sprake van een grote woningvraag waar op deze manier aan kan worden voldaan. Het onderscheidend woonmilieu spreekt ook aan. Faseerbaarheid is wel van belang, mede afhankelijk hoe de ontwikkelingen verder zullen lopen. **5.1.2.e** benadrukt voorts de noodzakelijkheid van een bredere discussie inzake de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. Er ligt een totaal-opgave van 230.000 woningen waar aan voldaan moet worden. Concluderend stelt hij dat er keuzes moeten worden gemaakt: doe het óf onderscheidend óf doe het niet. Er gebeurt al zoveel aan suburbane woonmilieus. Hij vraagt ook aandacht voor ontwikkelingen binnen Rotterdam, daarbij wordt onder meer gekeken naar Nieuwerkerk Noord. De voorzitter dankt dhr **5.1.2.e** voor zijn presentatie en vraagt aan de DB-leden of er nog vragen zijn. Mw. Gerts vraagt zich af of de uitgewerkte variant ook inclusief het Restveen is. Dhr. **5.1.2.e** beaamt dat dit inderdaad het geval is. Tevens vraagt mw. Gerts hoe in lagen gedacht is: van boven naar beneden (huizen-leidingen-ondergrond) of andersom. **5.1.2.e** geeft aan dat beide het geval is. Daarbij is hij ook over sommige zaken heen gestapt, zoals de situatie van kippen-slachterij/varkensboeren in het gebied. Maar hij heeft de nuance bewust beperkt om de discussie te stimuleren. Tevens benadrukt mw. Gerts dat bij de verdere ontwikkeling het vooral gaat om de lange termijn en klimaatbestendigheid van ontwikkelingen. Dhr. Hofstra constateert dat economische ontwikkelingen niet zijn meegenomen. **5.1.2.e** meldt dat dit inderdaad nog niet gedaan is. Het zit er wel in potentie in en er is ook ruimte voor. Het ligt niet voor de hand om werkfuncties in het midden te positioneren, omdat deze al veel in de randen zitten. In het ambtelijk voorbereidingsoverleg (GOZ) is ook de constatering gedaan dat er ook naar de hele polder moet worden gekeken. **5.1.2.e** **5.1.2.e** informeert naar het tijdvak waarin een en ander zijn beslag zou moeten krijgen. **5.1.2.e** **5.1.2.e** licht toe dat het moment van starten makkelijker te beantwoorden is dan de vraag wanneer het klaar is. Als in 2017 een besluit kan worden genomen, dan vergt het nog de nodige tijd voor de planologische ontwikkelingen en om het landschap te maken. Over ca. vijf jaar zouden dan de eerste



woningen er kunnen staan, mede afhankelijk van de power die je er in stopt en wat de markt aankan. Bij vergelijkbare projecten worden ca. 1.000 woningen per jaar gebouwd, dat zou voor de Zuidplaspolder betekenen dat de uitvoering ca. 15 jaar zal duren, vanaf nu gerekend zou dan dus richting 2040 moeten worden gedacht. De voorzitter constateert dat er verder geen informerende vragen meer zijn en nodigt de DB-leden uit voor de bespreking van de presentatie. Er zijn nog wel onderzoeken te doen maar centrale vraag is wat het DB hier nu mee wil. Dhr. Hordijk dankt **5.1.2.e** voor zijn presentatie en constateert dat er wel verschillen zijn tussen de presentatie van december 2016 en nu. Hij is wel enthousiast over een meer verstedelijkte variant: eerder had Zuidplas ook plannen voor 15.000-20.000 woningen. De presentatie van december 2016 heeft hij ook in vertrouwen met de raad gedeeld. In zijn optiek vindt er nu wel een kanteling plaats en dat maakt hem wat onrustig. Hij vraagt zich af wat er met het Restveen gebeurt, wat met de Groene Waterparel en Knibbelweg Oost? Als je ergens aan begint moet je het ook afmaken. Daarnaast constateert hij dat de provincie en Rotterdam van alles doen rond ontwikkelingen in de Zuidplaspolder, maar hij vraagt zich af of gemeente Zuidplas nog ergens in het plaatje voorkomt. Het is zaak dat dergelijke ontwikkelingen hand in hand met betrokken partijen tot stand komen. Zuidplas is en blijft een ontwikkelgemeente. Hij benadrukt daarbij dat er bij een serieuze ruimtelijke ontwikkeling ook een goede organisatie hoort, met financiële verantwoordelijkheden daarbij. Verder wil hij nog kwijt dat in de presentatie in december 2016 ook termen werden gebezigd als "gerommel" en "ad hoc", maar men moet zich realiseren dat bij woningbouwontwikkelingen snel gedacht moet worden aan een aantal jaren ontwikkeling/realisatie. Tot slot geeft hij aan dat de partijen met z'n allen enthousiast achter het plan moeten gaan staan, waarbij betrokken partijen elkaar ook helpen bij de ontwikkeling. Dhr. Schneider meldt dat het nog te vroeg is om enthousiast te zijn. In december had hij meer "uit de losse pols geschoten". Het is in ieder geval wel duidelijk dat er een verstedelijkingsopgave ligt waarin de zone Den Haag-Delft-Rotterdam een rol kan vervullen. Er moet ook stedelijk verdicht worden: daar is ook vraag naar. Er is echter wel sprake van spanning tussen stedelijke verdichting en wat nu geschetst wordt voor de Zuidplaspolder. Je kunt deze ontwikkeling niet los zien van het grotere geheel. Het is nog te vroeg om te gaan voor 16.000/20.000 woningen. Het is wel noodzakelijk dat er goed OV is, maar bijvoorbeeld metro is heel duur. Op de as Rotterdam-Den-Haag ligt ook al goed OV. Hij is niet er niet van overtuigd dat nu voor grote aantallen woningen moet worden gegaan. Hij wil ook een vergelijkbare exercitie laten doen zoals nu voor de verstedelijkingsvariant is gedaan, maar dan voor 6.000-8.000 woningen. Verdere verstedelijking is goed denkbaar langs de as. Tevens hoeft voor bijvoorbeeld een metro niets te worden verwacht van het rijk. De voorzitter meldt dat er een grote verstedelijkingsopgave ligt: er zijn veel woningen nodig, ook op andere plekken zullen veel woningen worden gerealiseerd. In Zuid-Holland gaat het met name om twee grote locaties: Valkenburg en Zuidplas. Natuurlijk moet verstedelijking worden ontwikkeld langs OV-assen. In de december-vergadering was **5.1.2.e** niet heel positief over een variant met 7.000-8.000 woningen: daarbij gaat het om de bestaande lijn met "schillen" om bestaande locaties. Tevens dienen er ook kostendragers te zijn voor het Restveen. Zij wil de verkenning wel verder brengen. Dhr. Schneider geeft aan dat hij de weg voor een verkenning niet wil afsluiten, maar wil wel graag uitgewerkt zien het er uit kan zien bij een variant met 7.000-8.000 woningen. Dhr. De Jong meldt dat er nu al verstedelijking plaatsvindt, namelijk rond de dorpen. Er kan mogelijk een slag worden geslagen naar 10.000-15.000 woningen, maar daarnaast dient de huidige lijn ook te worden voortgezet. Dit biedt beide lijnen kansen. Dit zal uit nader onderzoek moeten blijken: een niche ontstaat bij de gratie van de bulk. Is er wel zoveel behoefte aan? Tevens herkent hij het overaanbod bij Stedenbaan niet. Krachten dienen te worden gebundeld en verdeeld. Hij merkt op dat de Zuidplaspolder niet voor komt in het MIRT.

De voorzitter stelt dat het een terecht punt is dat "het moment waarop" belangrijk is. Dhr. Hofstra licht toe dat er een diverse ontwikkelingen zijn die randvoorwaarden bieden voor ontwikkelingen binnen de Zuidplaspolder, zoals: A12 corridor, Westland/Oostland, grote bedrijventerreinen richting dit gebied, warmteronde etc. Bouwen op water is fantastisch, het voorbeeld van Orestad is ook mooi. Rotterdam moet ook lef uitstralen. Er moet worden gekeken naar uitbreidingslocaties, maar binnenstedelijk is ook veel te doen. De voorzitter geeft aan dat de druk ook niet van de binnenstedelijke opgave moet worden afgehaald. Mw. Gerts stelt dat het Waterschap van het begin af aan goed betrokken wil worden, met name gezien het belang van duurzaamheid en het klimaatvraagstuk. Tevens dienen de mensen die in dit gebied wonen te worden betrokken (scenario-denken). Zo moet ook goed na worden gedacht hoe te communiceren met de boeren in het Restveengebied. De voorzitter concludeert dat na deze ronde er niemand is die roept : "Tot hier en niet verder". Het is ook een kwestie van "en-en": zowel kijken naar binnenstedelijke verdichting als verdere stedelijke ontwikkeling. Tevens dient ook gekeken te worden naar kleinere opgaven. **5.1.2.e** merkt op dat er nu sprake is van ontwikkeling in vier hoeken waar er in een verstedelijkingsvariant een wordt aangeplakt. Een ander scenario zou ook zijn een lager aantal maar dan met een andere structuur. Het gaat ook om verschillende woningcategorieën **5.1.2.e** **5.1.2.e** licht toe dat je nu niet hetzelfde moet doen als de Triangel, Zevenhuizen Zuid. Als je het nog een keer doet, moet niet worden geconcurrereerd met wat Lansingerland of Pijnacker ook al doen. De voorzitter concludeert, alles overwegende, dat een nadere verkenning zal worden uitgevoerd. **5.1.2.e** Hordijk vraagt zich af of er nu wel commitment is. De voorzitter meldt dat er ook opgaven zijn in de stad, het hoeft geen no-go te worden. Verder zijn ook terechte zorgpunten geuit rond OV. **5.1.2.e** constateert dat er binnen de provincie veel verkenningen lopen. Dit zou een opbrengst opleveren in juli. Hij vraagt zich af wat dit betekent voor de hoofdrichtingen, met jaarschijven van vijf jaar. Er dient dus op de schaal van de provincie te worden gekeken. De verkenning zou mooi kunnen worden gecombineerd met andere verkenningen. **5.1.2.e** geeft aan dat de voorzitter van het GOZ namens alle partijen een opdracht zal formuleren, zij zal de verkenning ook trekken. Dhr. Hordijk snapt het voorstel, maar zal er ook intern ook over nadenken. Zuidplas kan het ook zelf. **5.1.2.e** meldt dat zij niet met de pet van de provincie, maar met de pet van alle partijen de verkenning zal trekken. De voorzitter licht toe dat de verkenning ook zal worden meegenomen in de opdracht voor GS. **5.1.2.e** stelt dat het niet persé een vervolgoopdracht voor Site-UD betreft, er kan ook met een frisse blik een second opinion worden gevraagd. De voorzitter concludeert dat binnenkort het net moet worden opgehaald en worden bepaald wie wat doet.

### **3. Concept-verslag BOZ van 2 december 2016**

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

### **4. Rondvraag en sluiting**

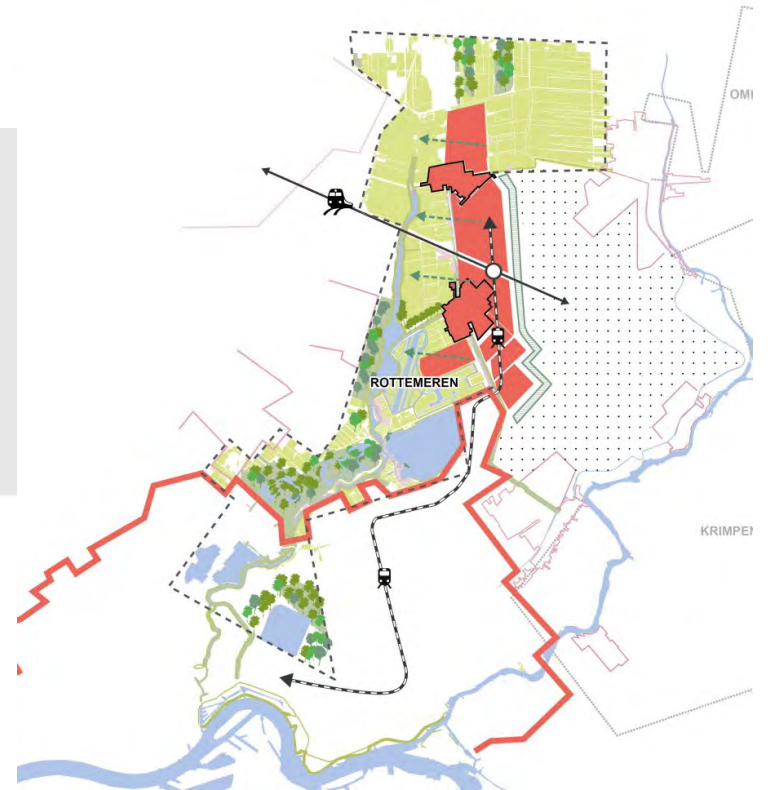
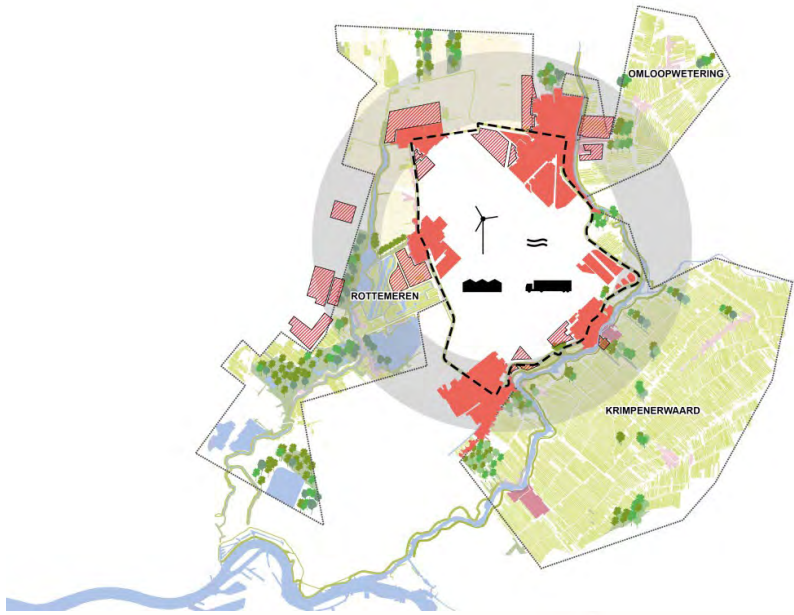
De voorzitter dankt de aanwezigen voor de inbreng en sluit de vergadering.

# ZUIDPLASPOLDER

**BESTUURLIJK OVERLEG GRONDBANK**

**7 APRIL 2017**

**SITE urban development**





# ANTWOORD NODIG OP MEERVOUDIGE OPGAVE

- ✦ Een urgente woningopgave in Zuid Holland
- ✦ Een integraal perspectief nodig voor de ZPP
  - ✦ Groot deel gronden opgekocht, tijdelijk beheer
  - ✦ Watervraagstuk maakt delen landbouw moeilijk
  - ✦ Vele losse plannen geeft risico op verrommeling
- ✦ Grote investeringen gedaan in gronden en infrastructuur
- ✦ Hoe woningbouw toe te voegen dat duurzaam verantwoord is (OV gebonden)?
- ✦ Hoe woningbouw toe te voegen in andere vormen dan alle dezelfde suburbane woonmilieus?
- ✦ Aanleg natuur en parklandschap nodig om gebied kwaliteitsimpuls te geven

# ANTWOORD HIEROP

- ✦ Een nieuw perspectief nodig dat de gehele polder integraal opnieuw elan geeft
- ✦ Een perspectief dat meerdere grote agenda's tegelijk bespeelt:
  - ✦ Woning opgave
  - ✦ Energie opgave
  - ✦ Water opgave
  - ✦ Duurzaamheidsagenda
  - ✦ Groenstructuur op regionaal niveau
  - ✦ OV netwerken verfijnen

# **VRAGEN NAV BESTUURLIJK OVERLEG 2 DEC**

- ✦ Kan dit model ook gefaseerd ontstaan?
- ✦ Moet het HOV perse een metro zijn of kan het ook anders ?
- ✦ Hoeveel woningen en in welke woonmilieus zou je zo kunnen realiseren ?
- ✦ Kan het landschap/park ook echt gemaakt worden?
- ✦ Levert het een haalbare businesscase op?
- ✦ Welke organisatievorm (PPS) past bij deze ontwikkeling ?
- ✦ Is er private interesse in een dergelijk ontwikkelingsmodel ?
- ✦ Hoe verhoudt het zich tot regionale woningbehoefte en beleidsinzet op stedelijk gebied ?











# **ITHAKA ALMERE**

**(EDWIN OOSTMEIJER)**















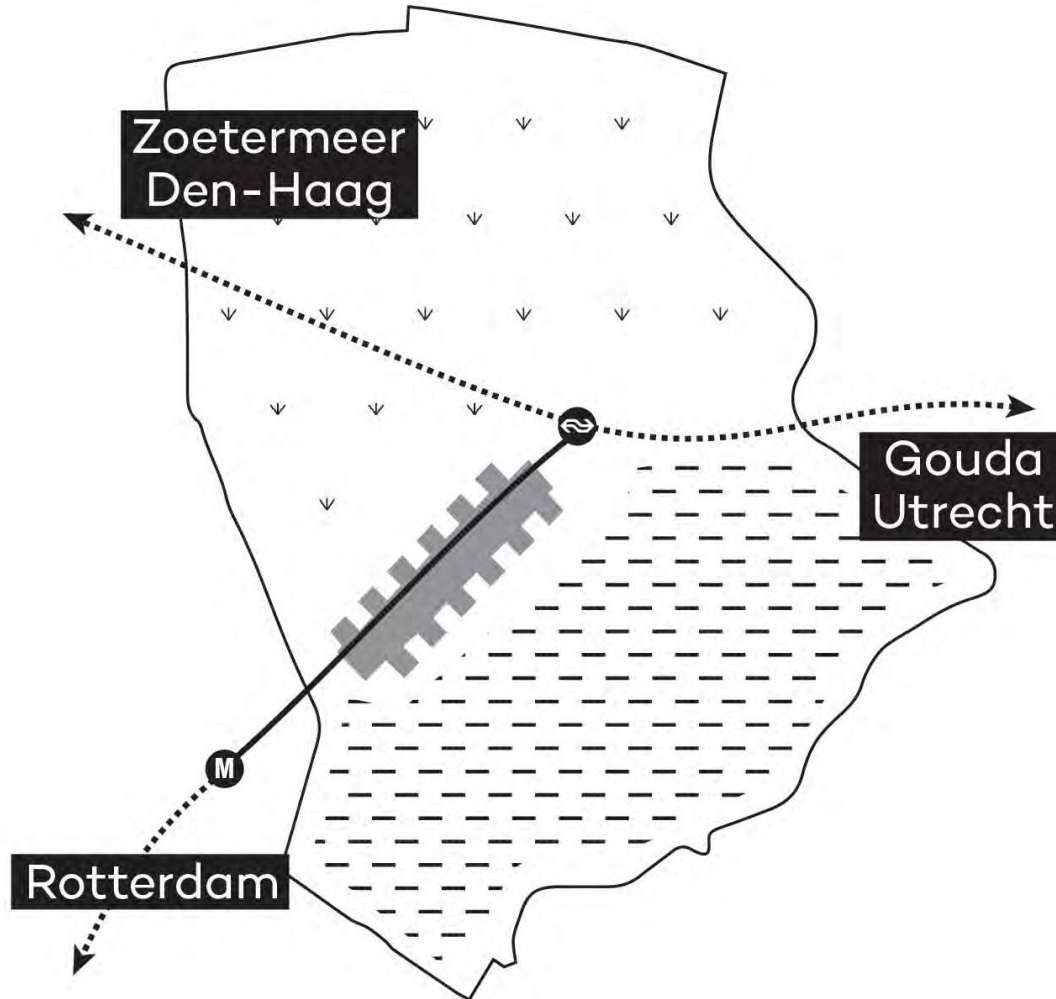


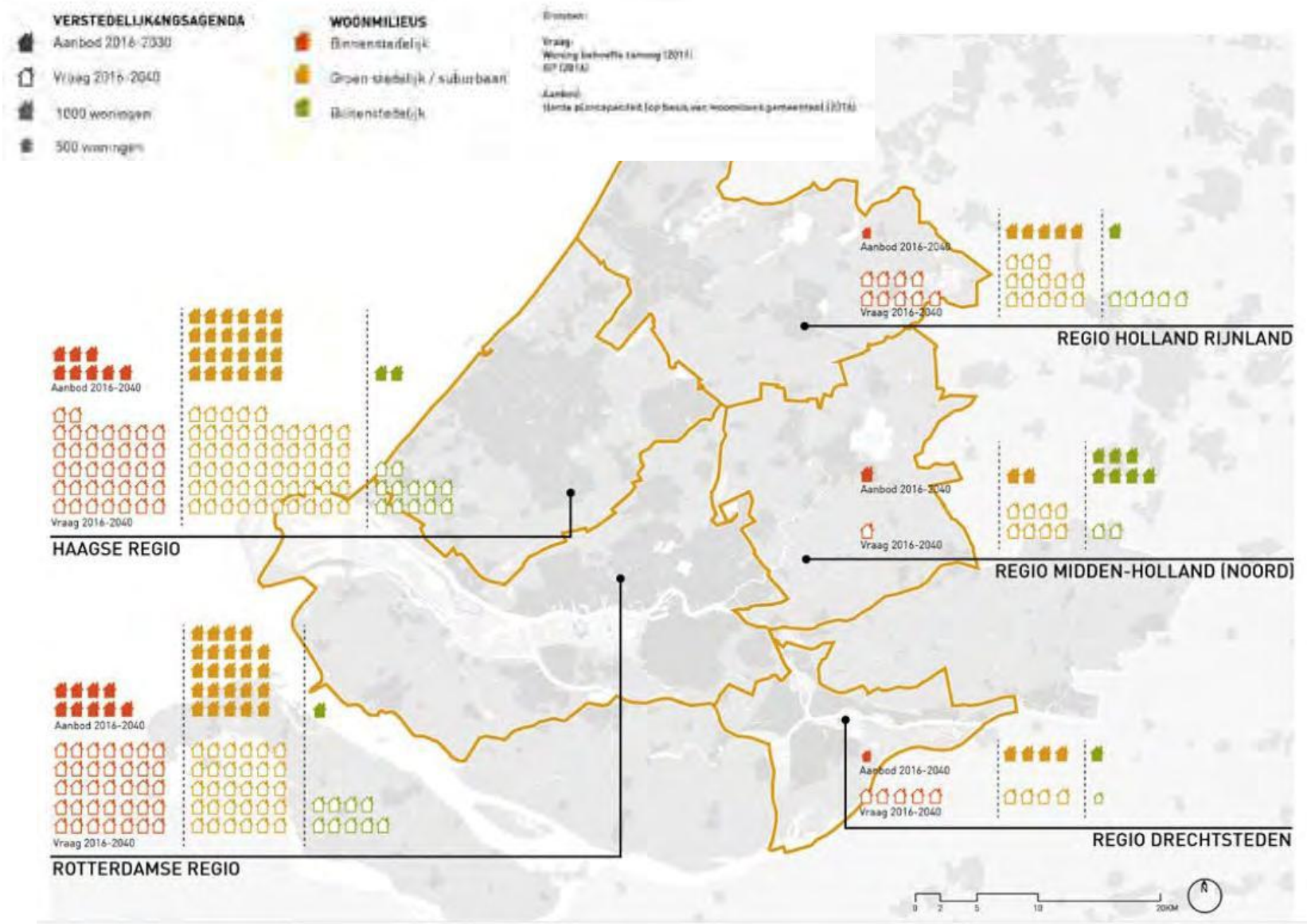
# **VISIE ONTWIKKELING ZUID PLAS POLDER**

**WELKOM IN .....**



# VERZILVEREN NETWERKWAARDE ZUIDPLAS POLDER





# LANDELIJK EN STEDELIJK

- ✦ indien enkel landelijk wonen aanbieden dan missen we potentie netwerkwaarde ZPP
- ✦ met landelijk wonen alleen kom je niet aan totale woningbouwvraag in NZR
- ✦ Ontwikkelmodel met alleen landelijk is niet kostenefficient, duurt te lang, geen marktinteresse
- ✦ Mix en diversiteit in aanbod markttechnisch minder risicovol
- ✦ door hogere aantallen woningen meer kritische massa voor voorzieningen (duurzamere stedelijke ontwikkeling, niet in de auto voor een boodschap)

# VRAAG NAAR STEDELIJK EN ECHT LANDELIJK





# COMPACT STEDELIJKE EGW



50 WO/HA, NIEUW LEYDEN, LEIDEN



49 WO/HA, DE LAAK VATHORST AMERSFOORT



57 WO/HA, ZUIDBUURT STEIGEREILAND, IJBURG, AMSTERDAM



91 WO/HA, KATENDRECHT, ROTTERDAM

# APPARTEMENTEN MET LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT



ORESTAD, KOPENHAGEN



HOLLAND PARK, DIEMEN

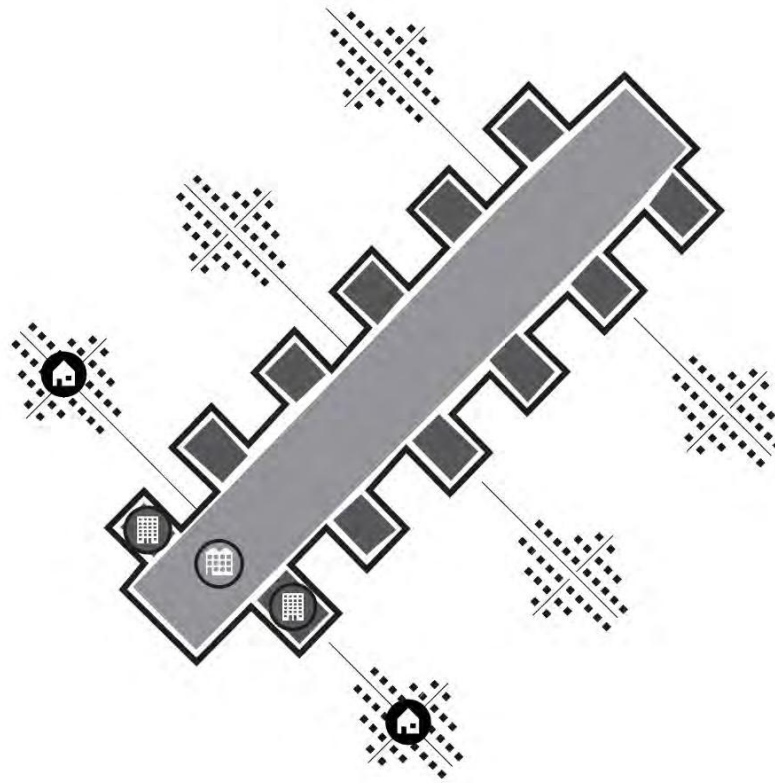


ITHAKA, ALMERE



ORESTAD, KOPENHAGEN

# DIVERSITEIT WONINGAANBOD DRIE VERSCHILLENDE WOONMILIEUS



An architectural rendering of a modern residential development. The scene is set in a bright, sunny environment with a blue sky and scattered white clouds. In the foreground, a paved walkway leads towards a cluster of buildings. On the left, a multi-story building features cantilevered balconies with people sitting on them. In the middle ground, a paved path is populated with people: a woman with a bicycle, a person with a stroller, and a child on a bicycle. To the right, a group of people is seated at an outdoor cafe. In the background, several wind turbines are visible against the sky, and a body of water with a white swan is on the left. The overall atmosphere is one of a vibrant, sustainable community.

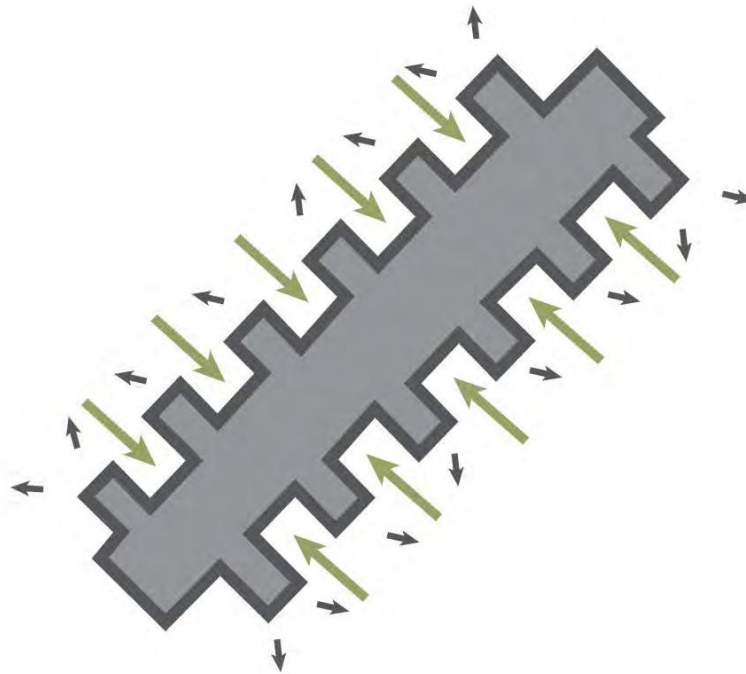
Wonen met uitzicht op het landschap

Energieopwekking in het zuidelijke deel van de polder

Natte natuurontwikkeling

Wonen aan de polderweg

# MAXIMALISERING NABIJHEID LANDSCHAP



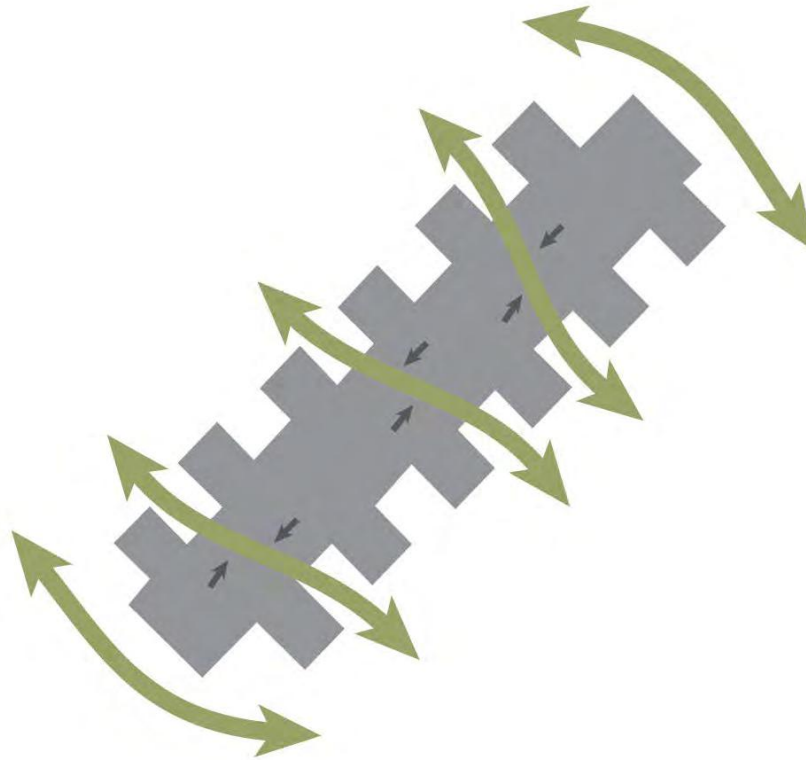
Wonen direct aan het landschap

Energieopwekking in het landschap

Routes door het landschap

Wonen met uitzicht op natuur

# VERBINDEN ECOLOGISCH NETWERK DOOR WOONMILIEU 2 (COMPACT STEDELIJK EGW)





Voorzieningen bij OV-Halte

Sterke OV-verbinding

Grondgebonden gezinswoningen

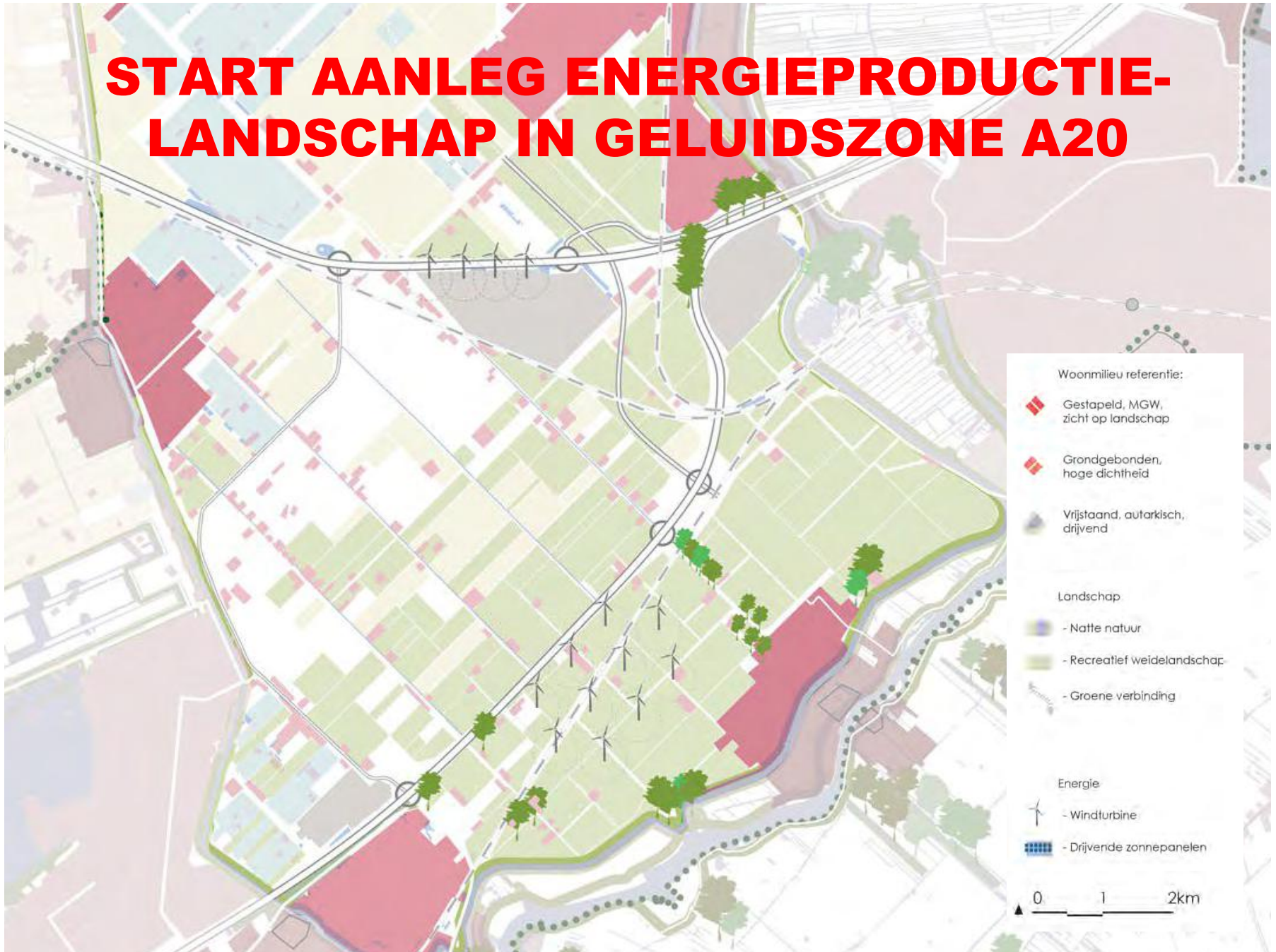
Sport en recreatie in groene ruimte



# BESTAANDE ZUIDPLAS POLDER MET NETWERKWAARDE

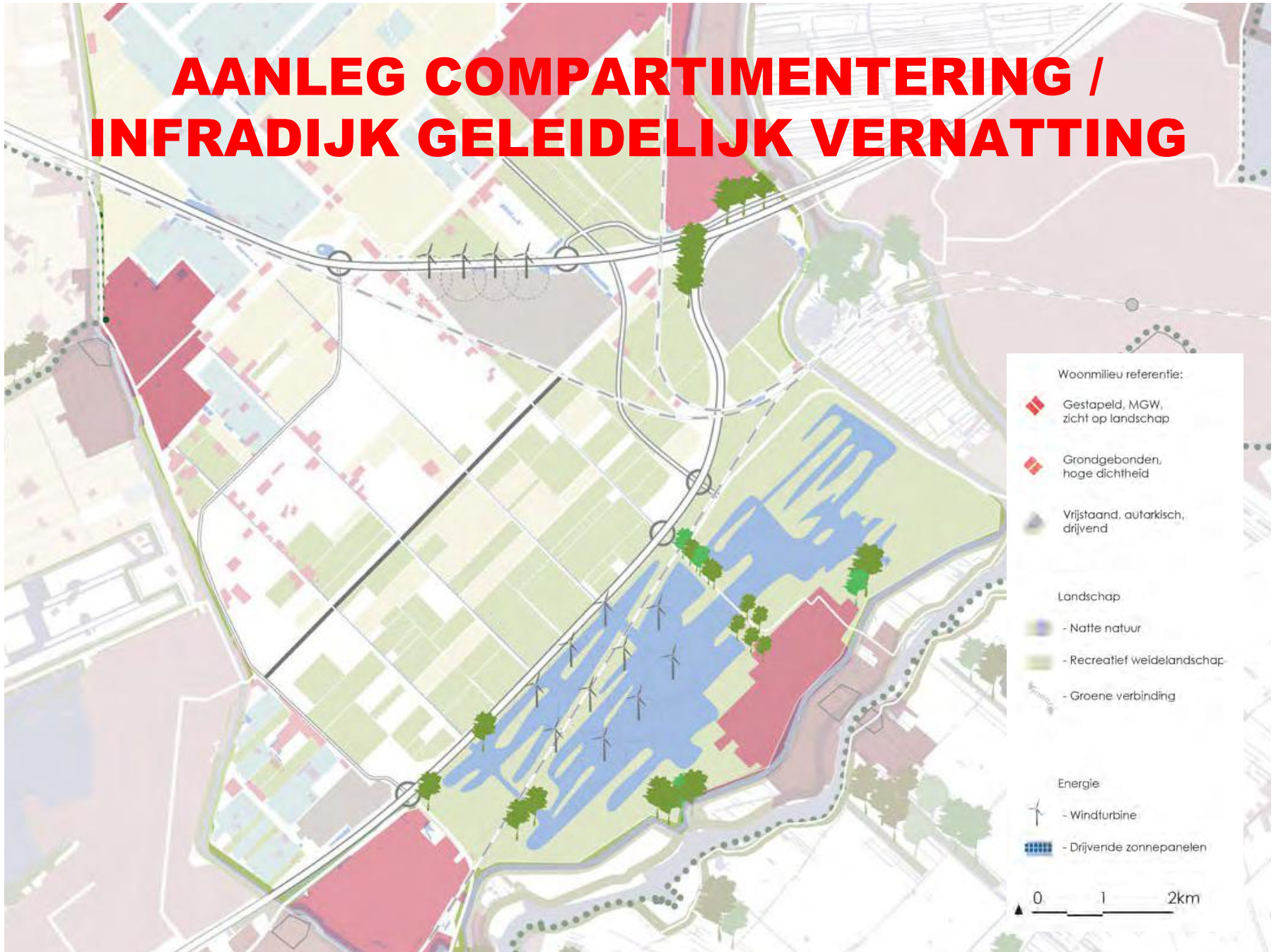


# START AANLEG ENERGIEPRODUCTIE- LANDSCHAP IN GELUIDSZONE A20





# AANLEG COMPARTIMENTERING / INFRADIJK GELEIDELIJK VERNATTING



Woonmilieu referentie:

- Gestapeld, MGW, zicht op landschap
- Grondgebonden, hoge dichtheid
- Vrijstaand, autarkisch, drijvend

Landschap

- Natte natuur
- Recreatief weidelandschap
- Groene verbinding

Energie

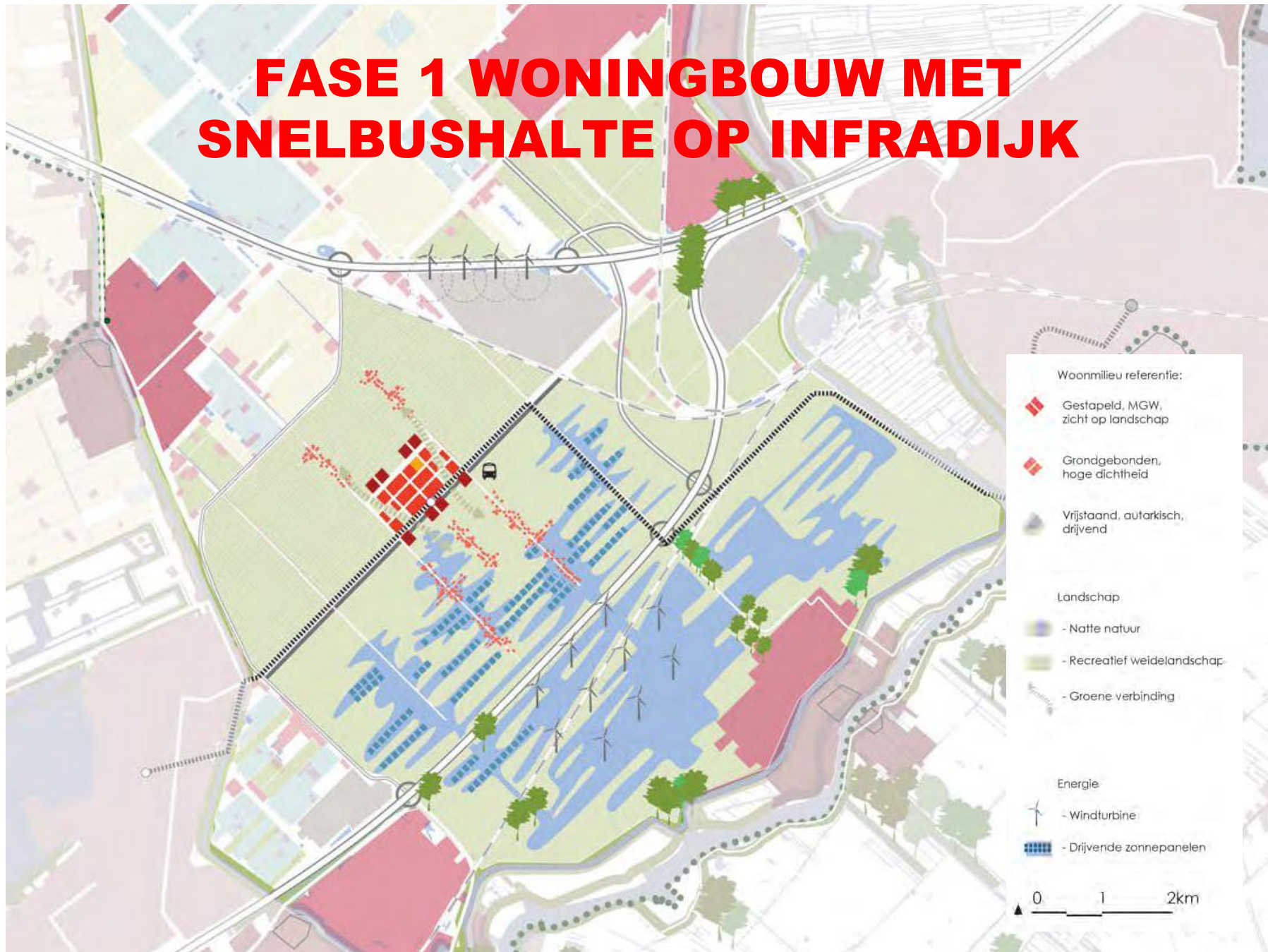
- Windturbine
- Drijvende zonnepanelen

0 1 2km

# **DRIJVENDE ZONNEVELDEN WATER ALS NODIGE KOELING**



# FASE 1 WONINGBOUW MET SNELBUSHALTE OP INFRADIJK



Woonmilieu referentie:

- Gestapeld, MGW, zicht op landschap
- Grondgebonden, hoge dichtheid
- Vrijstaand, autarkisch, drijvend

Landschap

- Natte natuur
- Recreatief weidelandschap
- Groene verbinding

Energie

- Windturbine
- Drijvende zonnepanelen

0 1 2km

# MOERASVEEN WATERLANDSCHAP

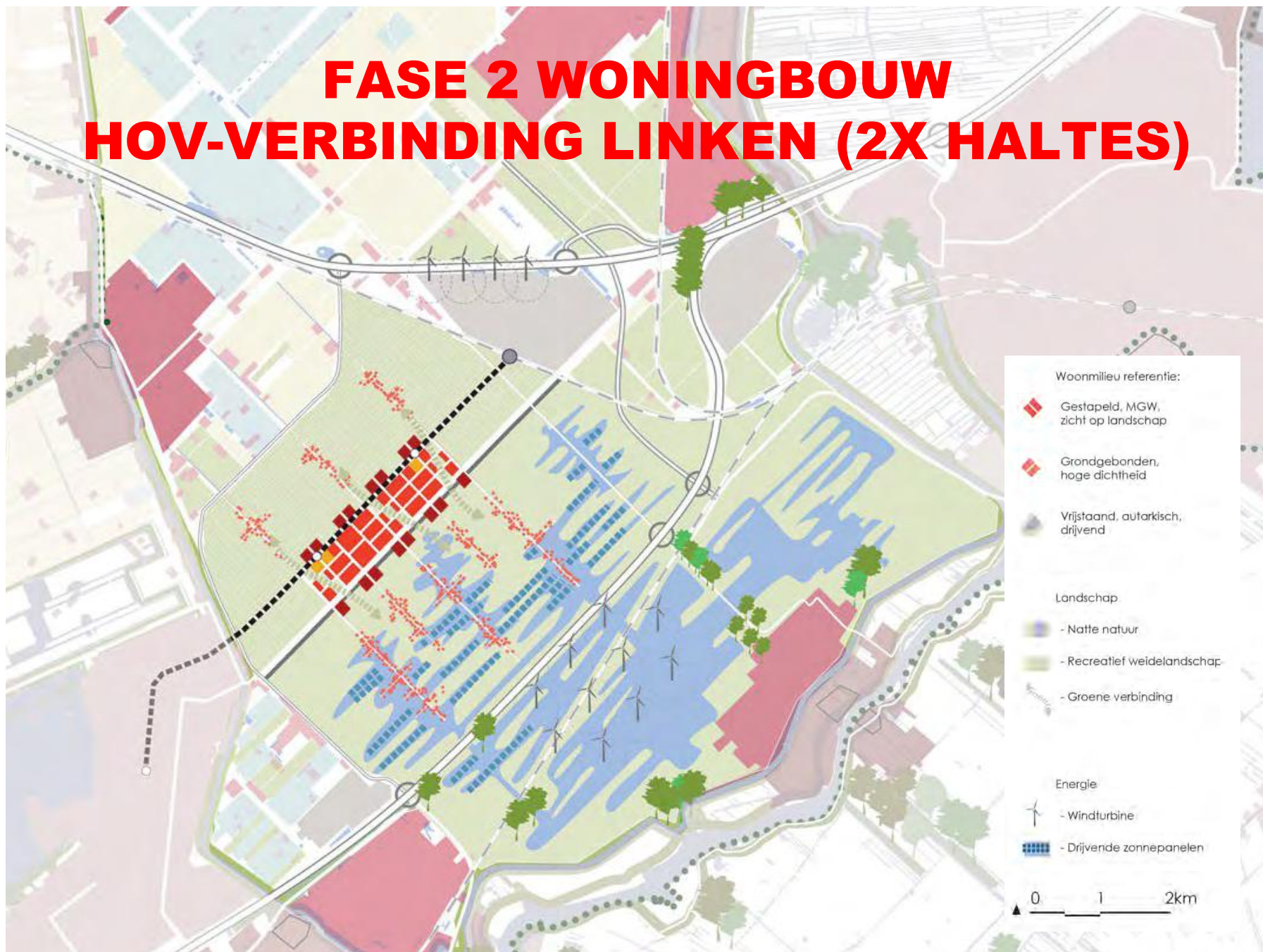


# STEDENBAAN PLUS SNELBUS WERKT GOED!





# FASE 2 WONINGBOUW HOV-VERBINDING LINKEN (2X HALTES)





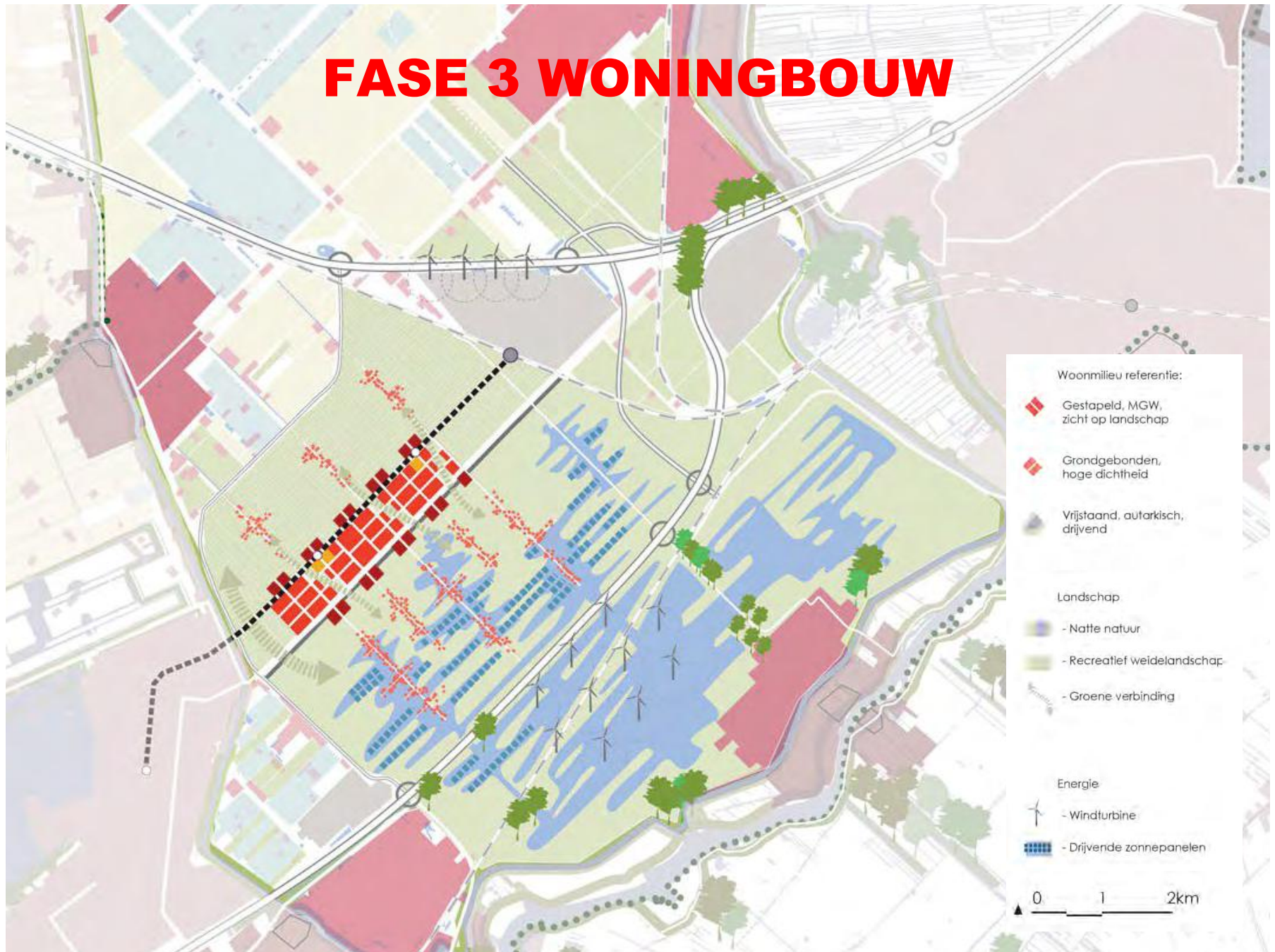
Voorzieningen bij OV-Halte

Sterke OV-verbinding

Grondgebonden gezinswoningen

Sport en recreatie in groene ruimte

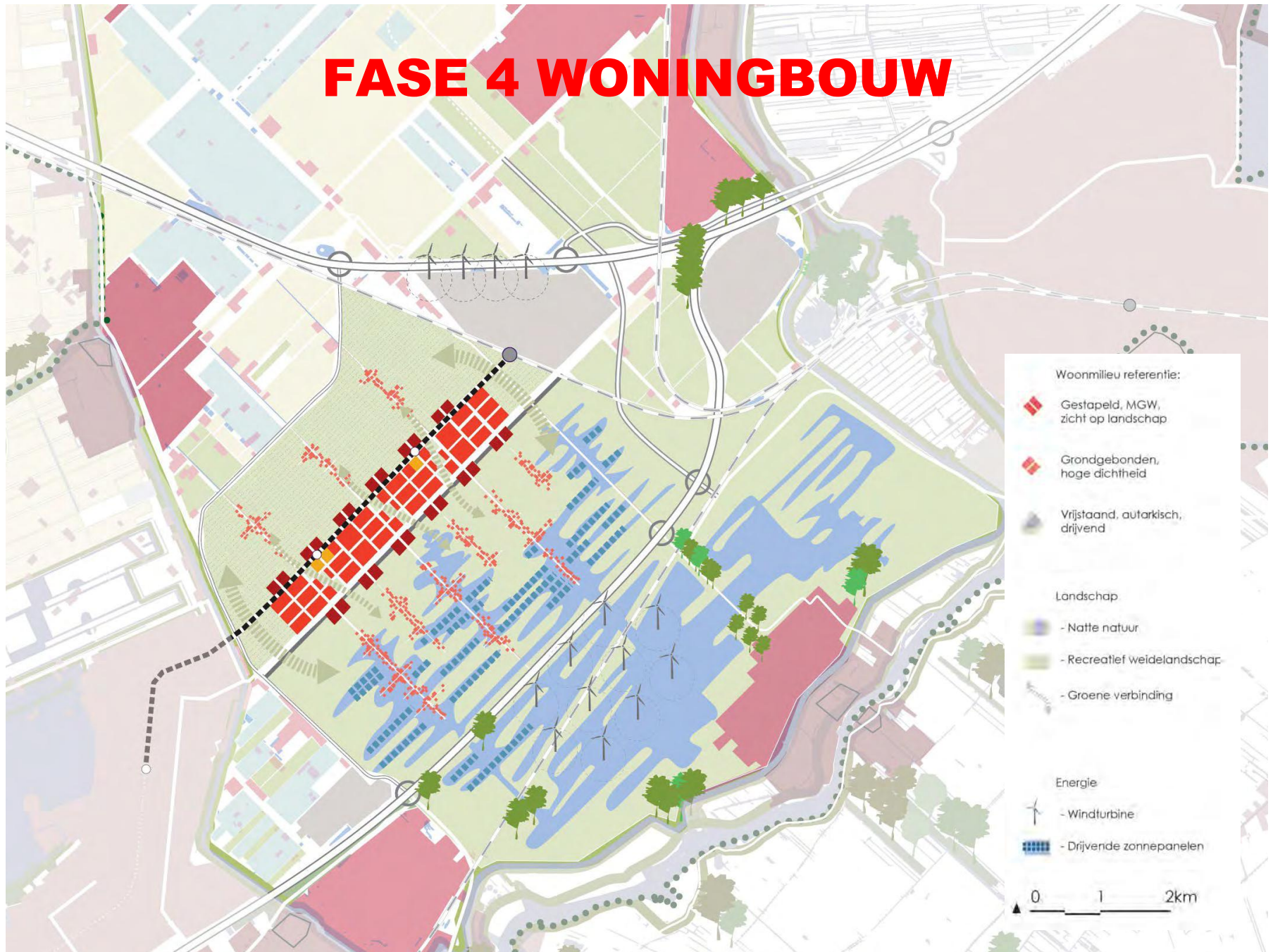
# FASE 3 WONINGBOUW



# BEHEER EN RECREATIELANDSCHAP AAN NOORDRAND



# FASE 4 WONINGBOUW




# FASE 5 VERDICHTING STEDELIJKE LANDSCHAPSBLOKKEN



# FASERING

- ✦ als gehele doorsnede per strook wordt gebouwd zal in elke fase een combi van EGW/MGW aan woningen worden aangeboden (markttechnisch interessant)
- ✦ concept nabijheid groen/landschappelijke kwaliteit blijft overeind in elke fase
- ✦ naar gelang de kritische massa zal OV (snel)bus, transformeren naar HOV (tram)
- ✦ voorzieningenniveau past zich aan aan de aantal woningen



Wonen direct aan het landschap

Energieopwekking in het landschap

Routes door het landschap

Wonen met uitzicht op natuur





Voorzieningen bij OV-Halte

Sterke OV-verbinding

Grondgebonden gezinswoningen

Sport en recreatie in groene ruimte

An architectural rendering of a modern residential development. The scene is set on a paved promenade with a brick pattern. On the left, a multi-story building features cantilevered balconies with people sitting on them. In the foreground, a woman with a bicycle and a man with a stroller are walking. To the right, a group of people is sitting at an outdoor cafe. In the background, a row of wind turbines stands in a grassy field next to a body of water. The sky is bright and blue with some clouds. Four callout boxes with white text and black borders are connected to the scene by thin black lines. The first box points to a balcony on the left. The second box points to the wind turbines in the distance. The third box points to a wind turbine in the middle ground. The fourth box points to a balcony on the right building.

Wonen met uitzicht op het landschap

Energieopwekking in het  
zuidelijke deel van de polder

Natte natuurontwikkeling

Wonen aan de polderweg

Najaar 2014



Slagerij

**VALK**   
**VERSMARKT**



Vis



Groente



Versmarkt



Bakkerij



Kaas



Slijterij



# BUSINESS CASE

- ✦ **Telmodel : 16.000 woningen en 12.000m2 voorzieningen**
- ✦ Stedelijke dichtheid > 60 won/ha en landelijk < 5 won/ha
- ✦ Gemengde stad = 30% sociaal, 40% midden, 30% duur
- ✦ Gemengde stad = in eindmodel 50%/50% grondgebonden/gestapeld
- ✦ Gemengde stad = 1.000 poldervilla's (zelfbouw, autarkisch, waterwonen)

# FINANCIËEL OVERZICHT

## AFMETING

| opbrengsten                              | #      |                    | oppvlend                | totaal             |
|--|--------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| gg sociaal                               | 1.762  | won                | 22.128 /won             | 38.894.136         |
| gg goedkoop                              | 1.175  | won                | 49.174 /won             | 57.709.091         |
| gg midden                                | 1.702  | won                | 51.274 /won             | 80.355.596         |
| gg duur                                  | 1.175  | won                | 94.635 /won             | 111.411.818        |
| mgw sociaal                              | 2.947  | won                | 11.901 /won             | 35.076.265         |
| mgw goedkoop                             | 1.965  | won                | 16.595 /won             | 36.537.776         |
| mgw midden                               | 2.947  | won                | 25.708 /won             | 69.836.496         |
| mgw duur                                 | 1.965  | won                | 35.789 /won             | 64.428.276         |
| commercieel                              | 12.000 | m <sup>2</sup> bvo | 200 /m <sup>2</sup> bvo | 2.400.000          |
| winkels                                  | -      | m <sup>2</sup> bvo | 400 /m <sup>2</sup> bvo | -                  |
| retail                                   | -      | m <sup>2</sup> bvo | 400 /m <sup>2</sup> bvo | -                  |
| horeca                                   | -      | m <sup>2</sup> bvo | 100 /m <sup>2</sup> bvo | -                  |
| minus extra gebouwd parkeren             |        |                    |                         |                    |
| - ondergronds                            | 9.252  | p.p.               | 10.000                  | 99.520.000-        |
| - bovengronds                            | -      | p.p.               | -                       | -                  |
| overige opbrengsten                      |        |                    |                         | -                  |
| <b>totaal opbrengsten (reële waarde)</b> |        |                    |                         | <b>414.331.456</b> |

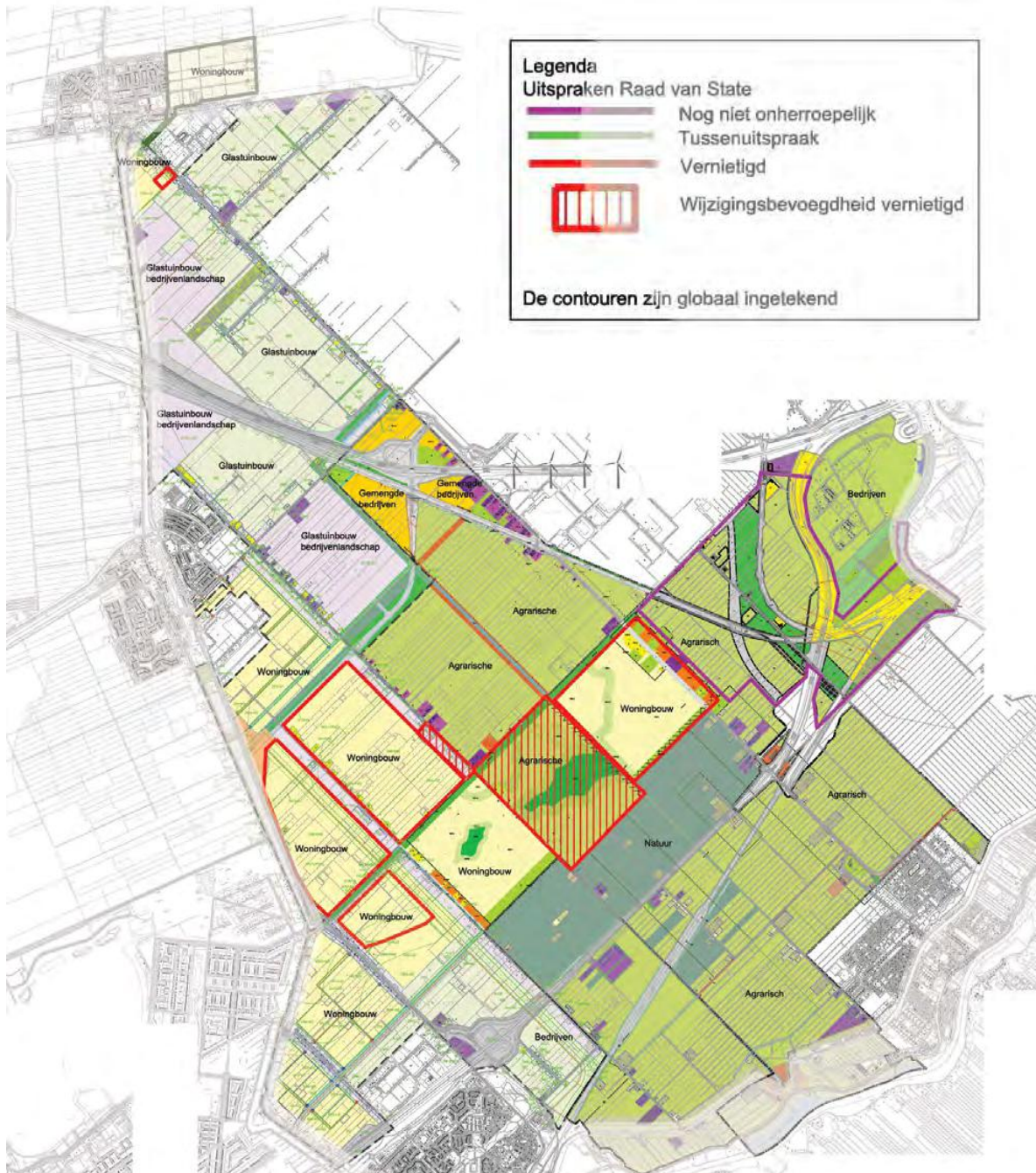
| kosten  | #         |                | kosten/ind             | totaal             |
|---|-----------|----------------|------------------------|--------------------|
| grondverwerving                                 | 2.001.000 | m <sup>2</sup> | 50,00 /m <sup>2</sup>  | 100.050.000        |
| landschapskamers                                | 560.000   | m <sup>2</sup> | 50,00 /m <sup>2</sup>  | 28.000.000         |
| water   | -         | m <sup>2</sup> | 100,00 /m <sup>2</sup> | -                  |
| openbaar groen                                  | 100.050   | m <sup>2</sup> | 50,00 /m <sup>2</sup>  | 5.002.500          |
| struiken  | 460.230   | m <sup>2</sup> | 120,00 /m <sup>2</sup> | 69.034.500         |
| parkeren  | 120.060   | m <sup>2</sup> | 120,00 /m <sup>2</sup> | 14.407.200         |
| planten   | 80.040    | m <sup>2</sup> | 180,00 /m <sup>2</sup> | 12.006.000         |
| oefogen plangebied = aanbrengen dijk, gemidd 2m |           |                |                        | 34.017.000         |
| bijdrage kwaliteitsimpuls                       | 15.089    | won            | 2.000,00 /won          | 31.287.204         |
| landchap  |           |                |                        |                    |
| onroerzaken                                     | 15 %      |                | 185.881.404            | 24.879.861         |
| plankosten                                      | 30 %      |                | 185.864.404            | 49.799.321         |
| <b>totaal kosten (reële waarde)</b>             |           |                |                        | <b>368.553.386</b> |
| <b>resultaat (reële waarde)</b>                 |           |                |                        | <b>45.778.071</b>  |

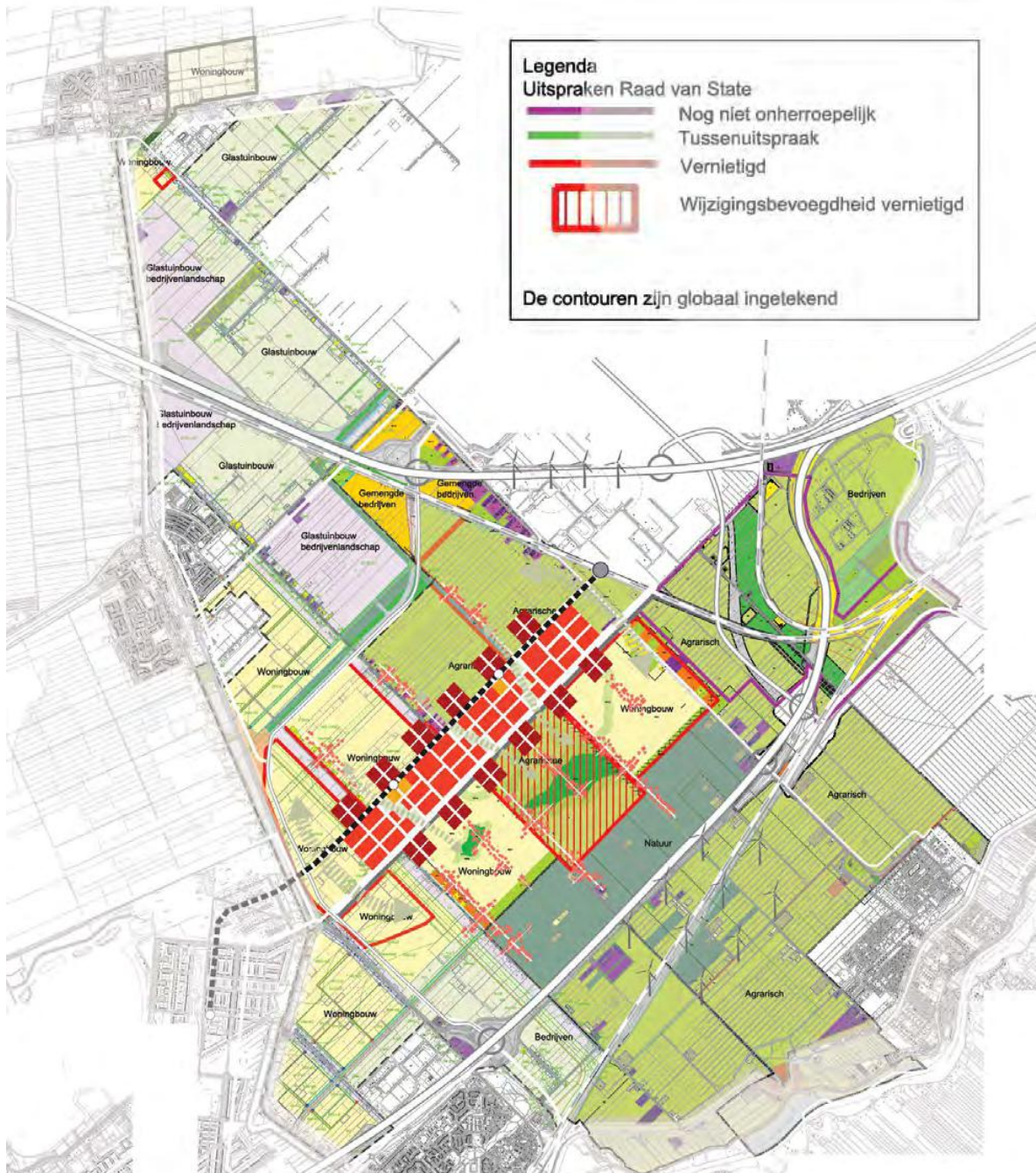
## PARAMETERS

|                              |      |                         |      |
|------------------------------|------|-------------------------|------|
| onroerzaken                  | 15%  | kwiteit openbare ruimte | hoog |
| plankosten                   | 30%  | bodemsoort              | klei |
| rente                        | 3,5% |                         |      |
| opbrengstverhoging           | 2,0% |                         |      |
| kostenverhoging              | 2,0% |                         |      |
| faseering                    |      |                         |      |
| - startjaar (stnd + huidige) | 2020 |                         |      |
| - grondverwerving            | 2020 |                         |      |
| - start bouwrijp maken       | 2020 |                         |      |
| - oplevering                 | 2030 |                         |      |

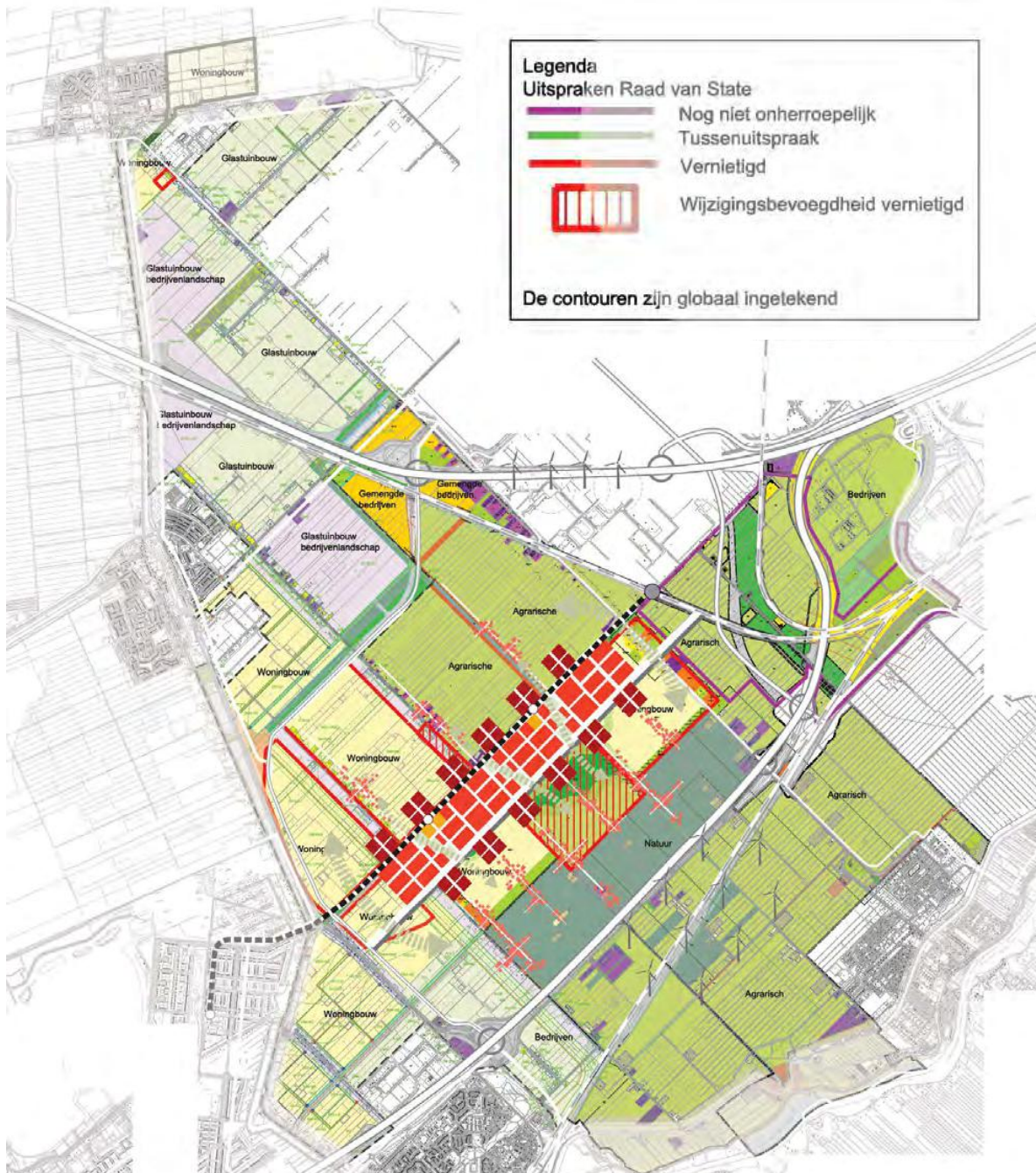
## RESULTATEN

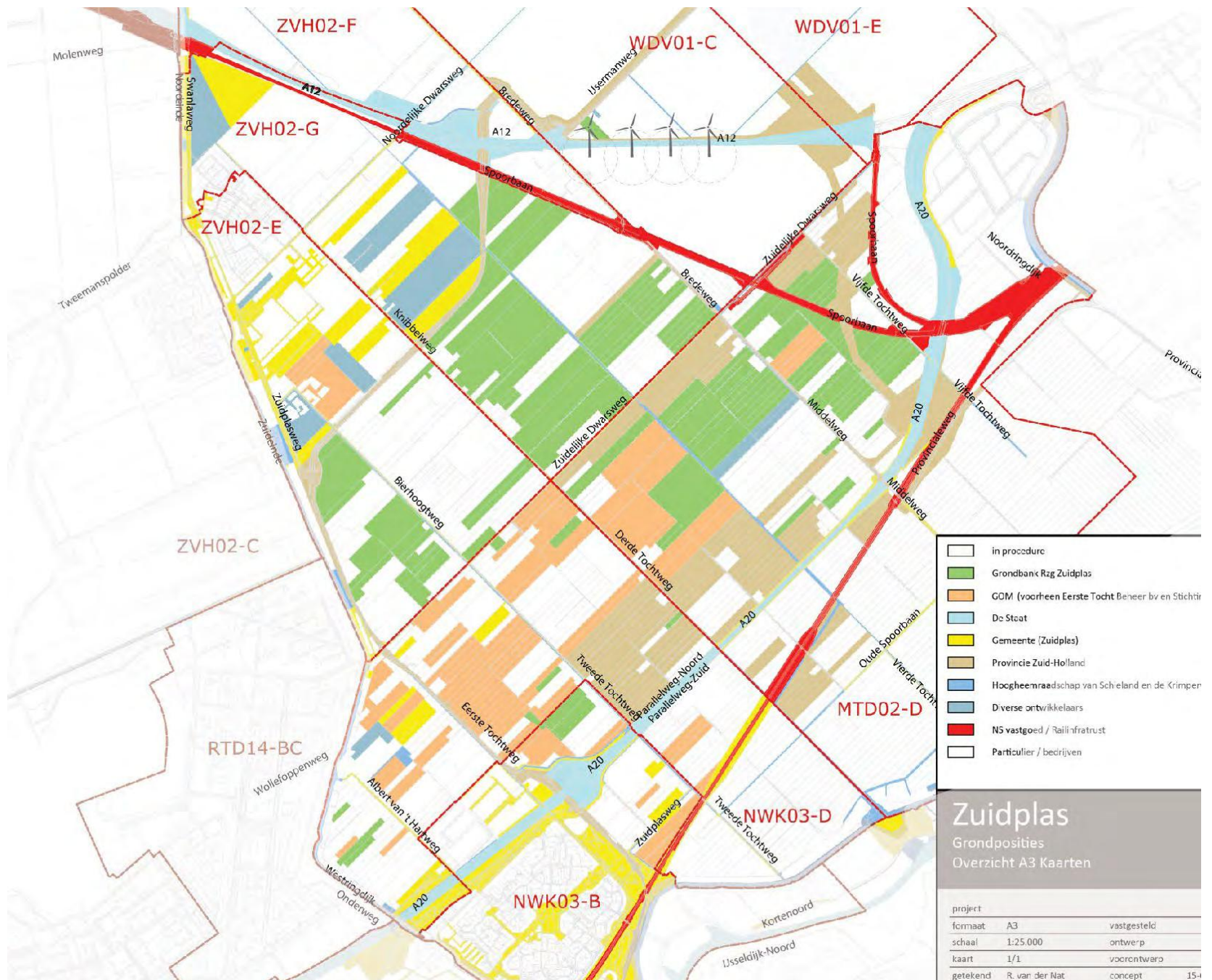
|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| resultaat reële waarden      | 45.780.000        |
| opbrengstverhogingen         | 44.020.000        |
| kostenverhogingen            | 25.550.000-       |
| financieringslasten          | 10.090.000-       |
| <b>eindwaarde</b>            | <b>47.560.000</b> |
| <b>netto contante waarde</b> | <b>32.570.000</b> |



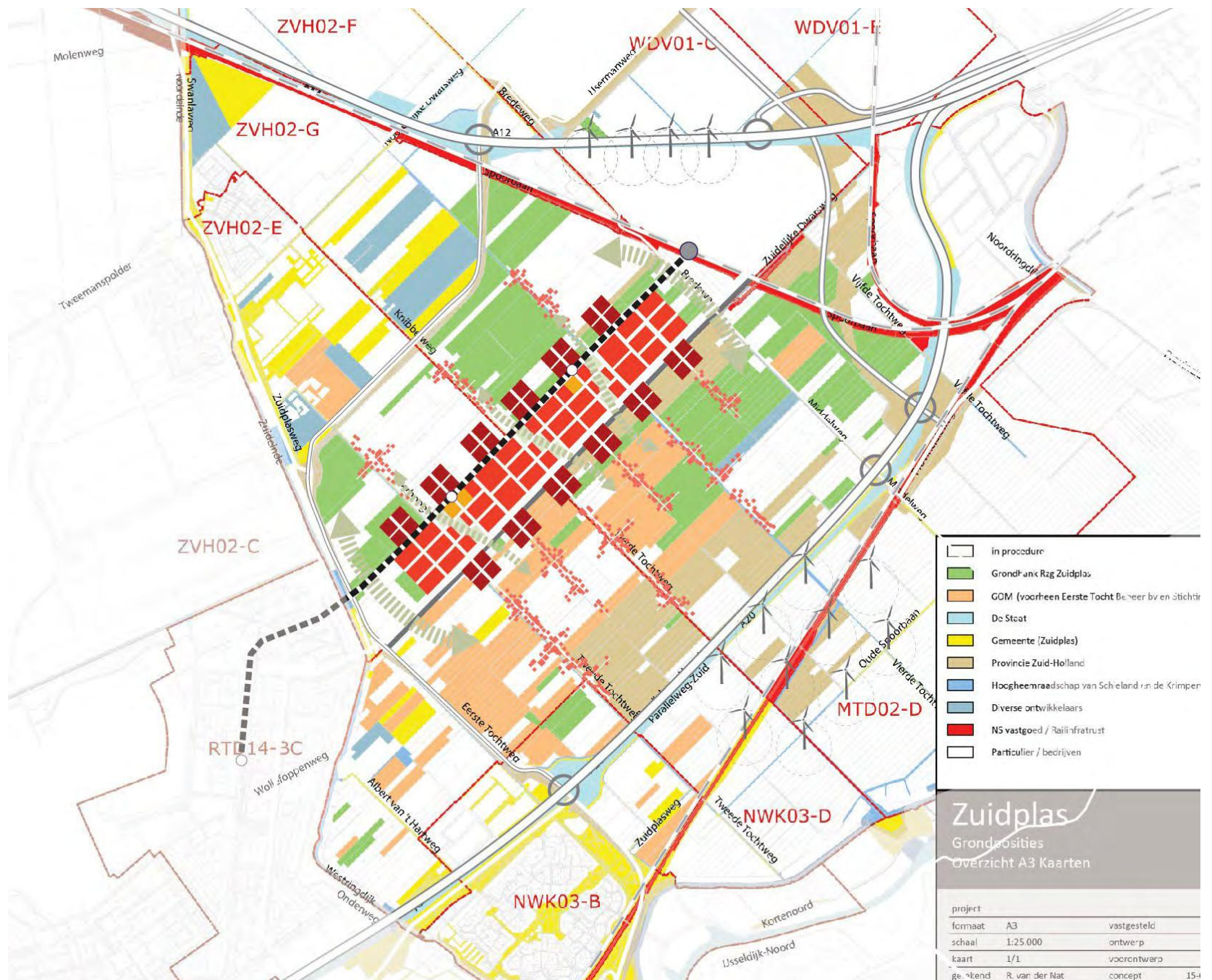








- in procedure
- Grondbank Rzg Zuidplas
- GOM (voorheen Eerste Tocht Beneer bv en Stichting)
- De Staat
- Gemeente (Zuidplas)
- Provincie Zuid-Holland
- Hogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- Diverse ontwikkelaars
- NS vastgoed / Railifratrust
- Particulier / bedrijven

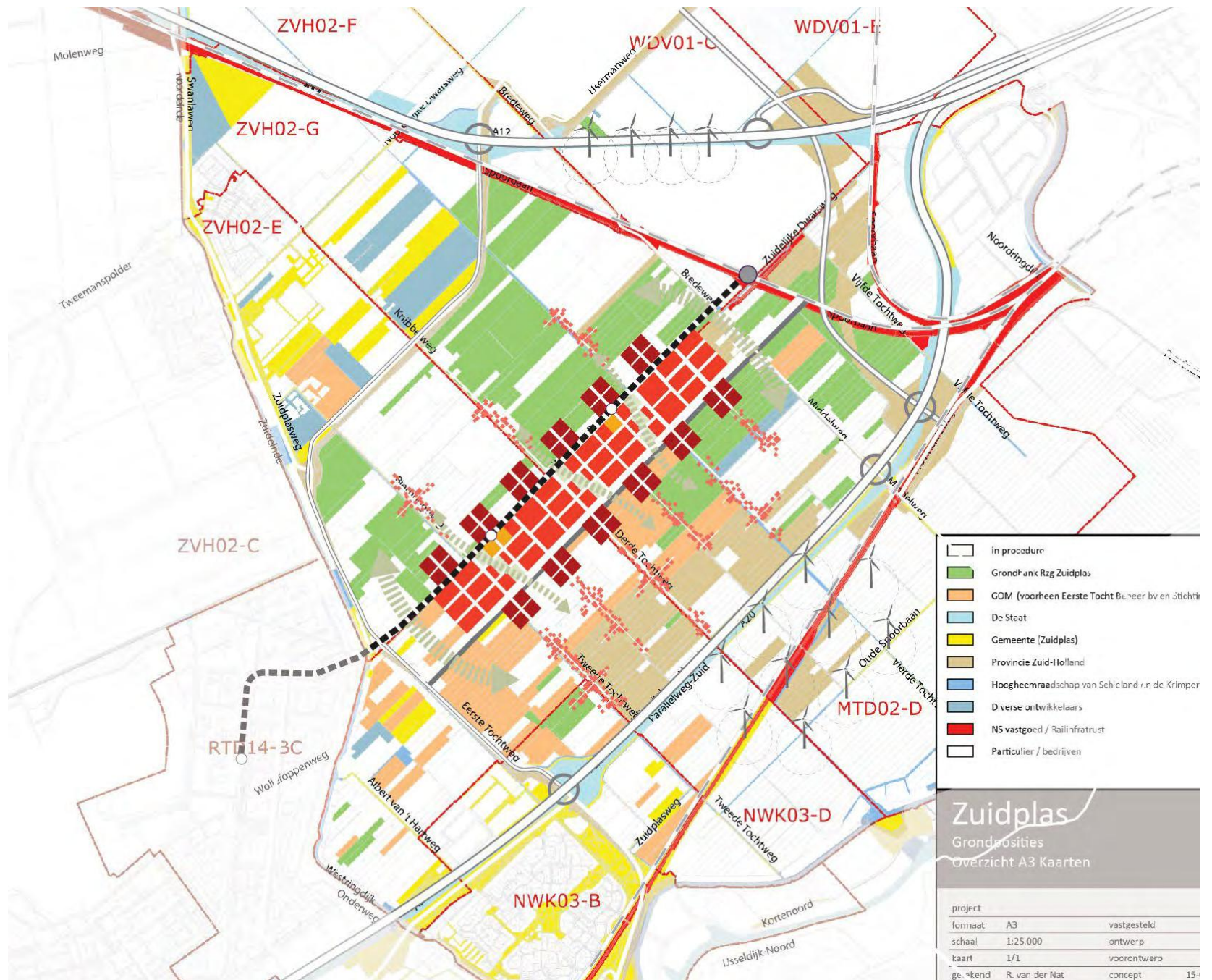


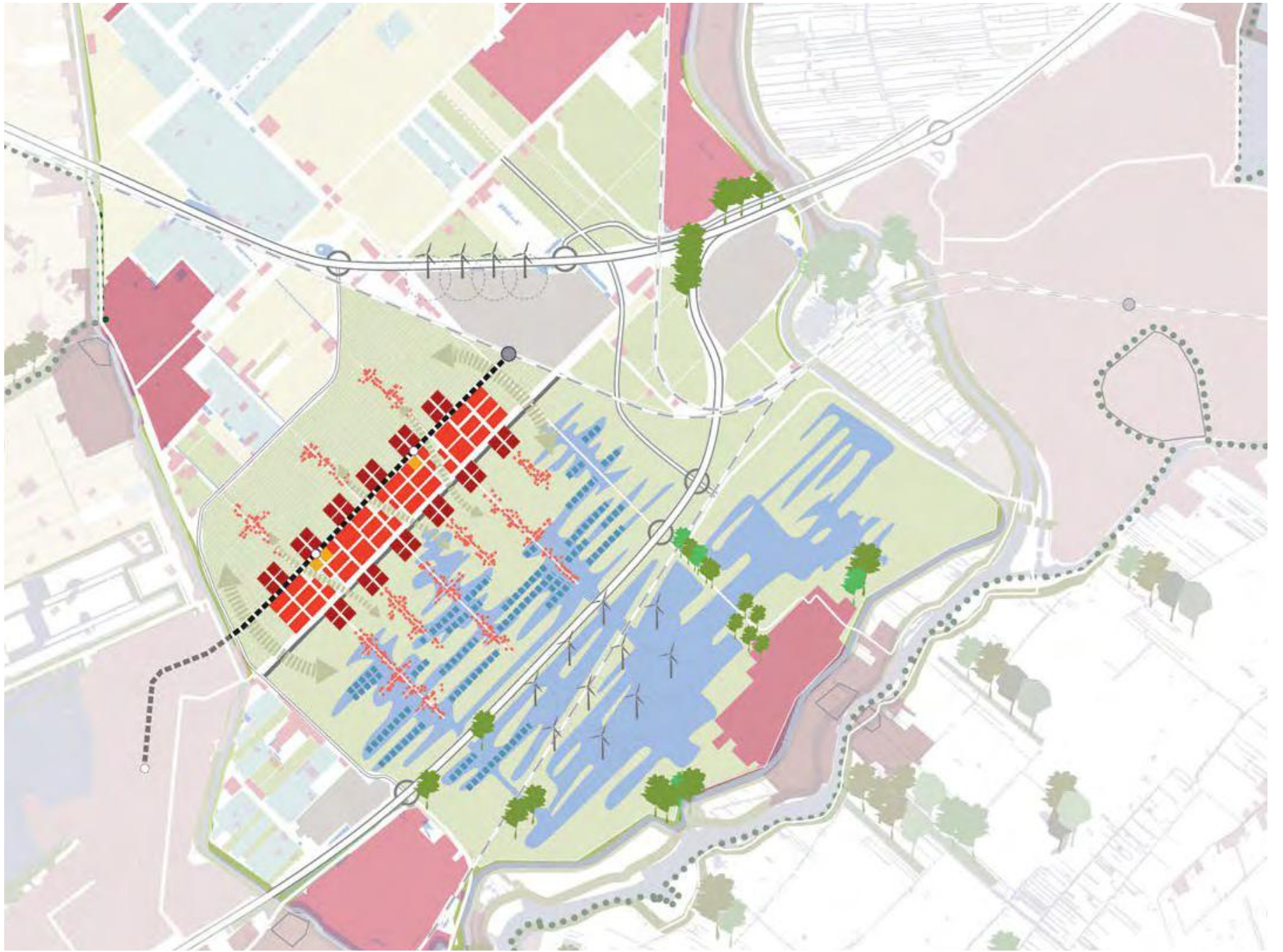
- in procedure
- Grondplan Rzg Zuidplas
- GOM (voorheen Eerste Tocht Beheer bv en stichting)
- De Staat
- Gemeente (Zuidplas)
- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- Diverse ontwikkelaars
- NS vastgoed / Railinfratrust
- Particulier / bedrijven

## Zuidplas

Grondposities  
Overzicht A3 Kaarten

|           |                |             |
|-----------|----------------|-------------|
| project   |                |             |
| formaat   | A3             | vastgesteld |
| schaal    | 1:25.000       | ontwerp     |
| kaart     | 1/1            | voortwero   |
| ge. kennd | R. van der Nat | concept     |







The background features a series of overlapping, semi-transparent grey rectangular blocks of various sizes and orientations, creating a layered, architectural effect. The text is centered horizontally and vertically within the white space.

# **ORGANISATIE VAN DE GEBIEDSONTWIKKELING**

# ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

- ✦ ZPP op deze wijze ontwikkelen vraagt ten alle tijden om stevige voorfase van publieke partij
  - ✦ Planologisch moet de zaak geregeld worden
  - ✦ Publiek moet investeringen in natuur en OV zeker stellen
  - ✦ Er dient mbt de huidige planologische kaders een heroverweging gemaakt te worden
- ✦ Er dient met de private grootgrondeigenaren een lange termijn overeenkomst gemaakt te worden, mbt het perspectief voor de gehele polder
  - ✦ Ruilverkaveling als onderdeel van de oplossing
- ✦ De gebiedsontwikkeling kan in grotere deel-concessies vooral door private partijen risicodragend ontwikkeld worden (publieke partijen niet risicodragend in de grondexploitatie voor de woningbouw)
- ✦ De publieke partij die dit alles moet organiseren dient:
  - ✦ Voldoende ervaring met grootschalige gebiedsontwikkeling
  - ✦ Losstaand van politiek afzonderlijke gemeenten
  - ✦ Dicht op grote agend's als HOV, natuur, energie, klimaat
  - ✦ De urgentie te voelen van snelheid in woningontwikkeling
- ✦ Een publiek-publiek ontwikkel vehikel voor de voorfase die bestaat uit Provincie, Zuidplas en Rotterdam lijkt voor de hand te liggen.
- ✦ Dit ontwikkel vehikel kan naast bestaande grondbank (als beheerorganisatie) bestaan (hoeft niet direct in plaats van te treden)
- ✦ Voor de korte termijn (tot eind 2017) dient er een ontwikkelteam te worden samengesteld dat gaat werken aan een ontwikkelstrategie (flexibel masterplan, businesscase en stappenplan). Dit team dient te worden bemenst door experts uit de gelederen van publieke partijen (stedenbouw, infra, natuur, duurzaamheid, planeconomie) en te worden aangestuurd door een ervaren onafhankelijk teamleider/ontwikkelaar





# **PRIVATE CONSULTATIE RONDE**

# **RONDJE LANGS PARTIJEN GEMAAKT**

- ✦ Heijmans (namens private grondbank)
- ✦ BPD
- ✦ Synchron
- ✦ Amvest
- ✦ AM
- ✦ Green Real Estate
- ✦ Greystar
- ✦ Bouwinvest
- ✦ Delta Vastgoed
- ✦ Neprom branche organisatie
- ✦ Oostmeijer Projectontwikkeling
- ✦ Van Maanen
- ✦ Van der Valk
- ✦ Wellant
- ✦ BMW

# WAT VINDT MEN ERVAN

- ✦ Perspectief voor geheel ZZP is zeer waardevol, brengt opnieuw waarde in de polder
- ✦ Noodzaak van grotere woningaantallen wordt onderkent
- ✦ Onderscheidend woonmilieu (stedelijk, duurzaam, hof gebonden) wordt interessant gevonden
- ✦ Niet iedereen overtuigd van vraag naar veel appartementen
- ✦ Faseerbaarheid is noodzaak
- ✦ Let op dat er geen eigen-grond politiek wordt bedreven, een herverkavelingsdeal of alles in een gezamenlijk mandje is nodig
- ✦ Publieke partijen zouden garant moeten staan voor uitvoering natuurpark, OV en bestemmingsplan
- ✦ Deel concessies wordt interessant gevonden als model, echter 5.000 woningen per keer lijkt te groot (2500 eerder denkbaar)



# **BREDERE DISCUSSIE NOODZAKELIJKHEID**

ge

# Woonvisie Rotterdam

koers naar 2030  
agenda tot 2020

Verkennen verdergaande mogelijkheden voor groei  
Voor de langere termijn voorzien we in Rotterdam nadrukkelijk een netto groei die veel groter is dan de hierboven genoemde 16.000 woningen. We gaan daartoe nu al actief op zoek naar mogelijkheden, waarbij in ieder geval wordt gekeken naar:

- Verdergaande verdichting van de binnenstad, in lijn met de reeds vastgestelde verdichtingsstrategie
- Verdergaande transformatie naar wonen van havengebieden in de stad.
- Nieuwe transformatielocaties en herstructureringsgebieden binnen het bestaande stedelijke weefsel.

Vervolg MIRT-onderzoek / Uitvoering City deal;  
Complexe transformatieopgaven Zuid-Hollandse Steden

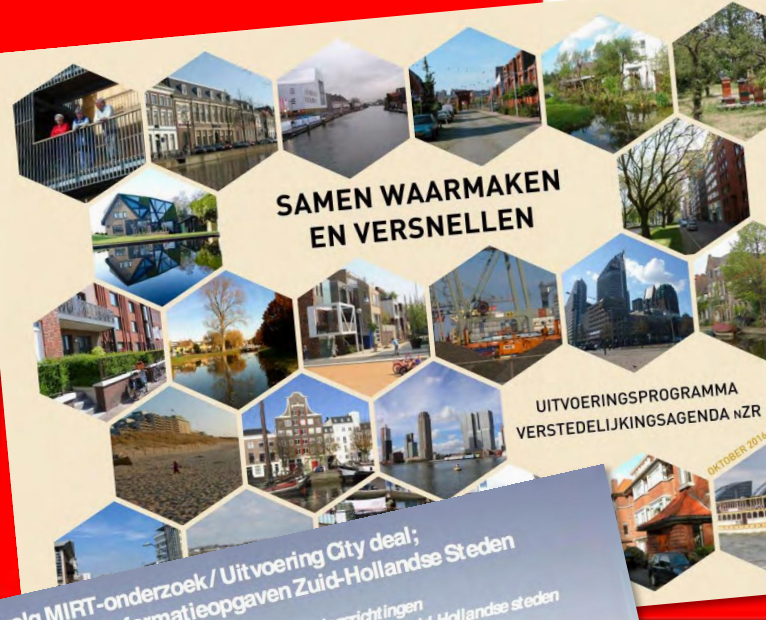
Analyse van belemmeringen en mogelijke oplossingsrichtingen  
bij binnenstedelijke transformatieopgaves in een scala aan Zuid-Hollandse steden



In opdracht van de Provincie Zuid-Holland en het  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
18-10-2016  
Status: Definitief

Demo Holt  
Koen Mulder

NO CHANGE WITHOUT A  
**AABEL**

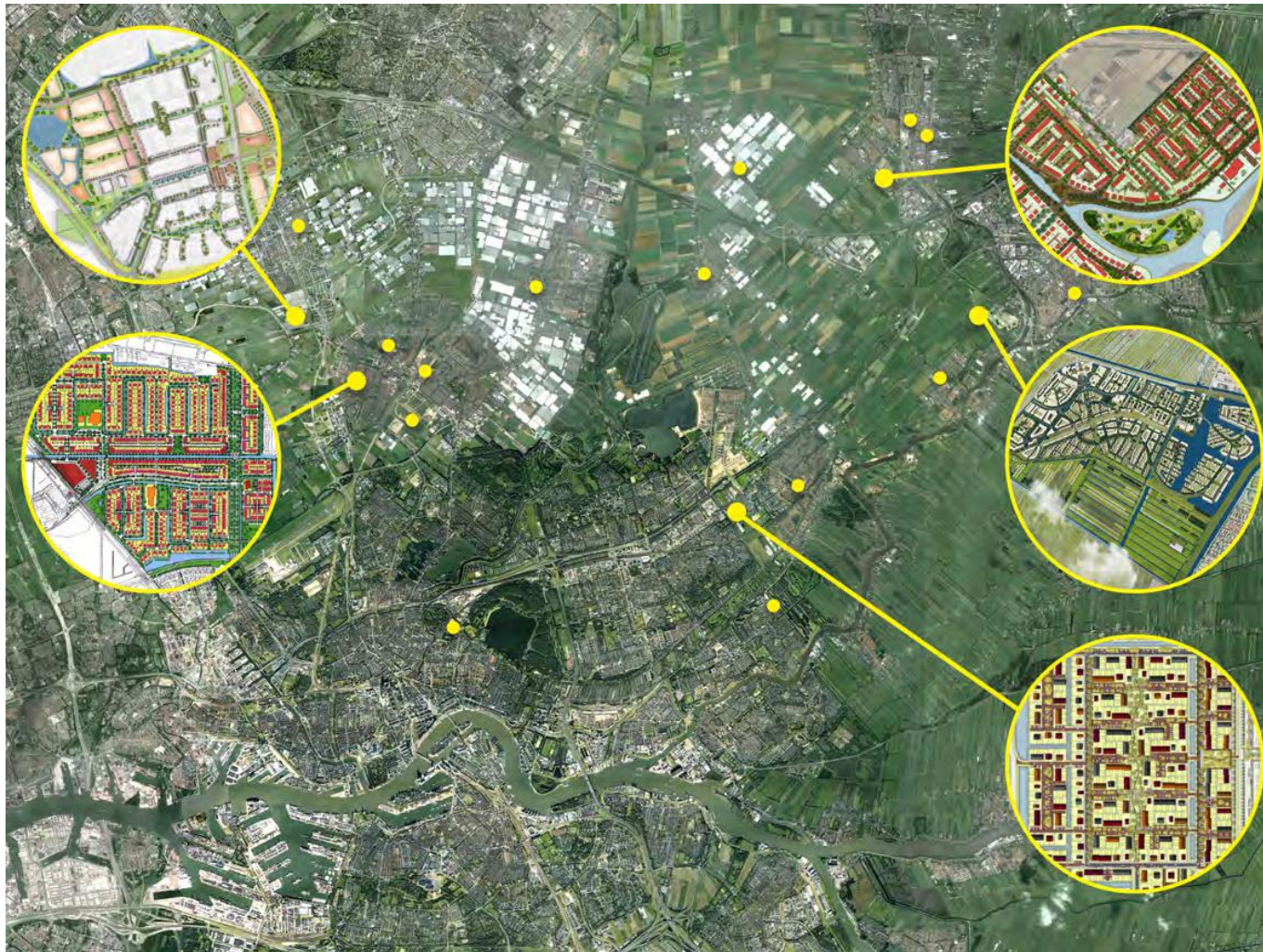


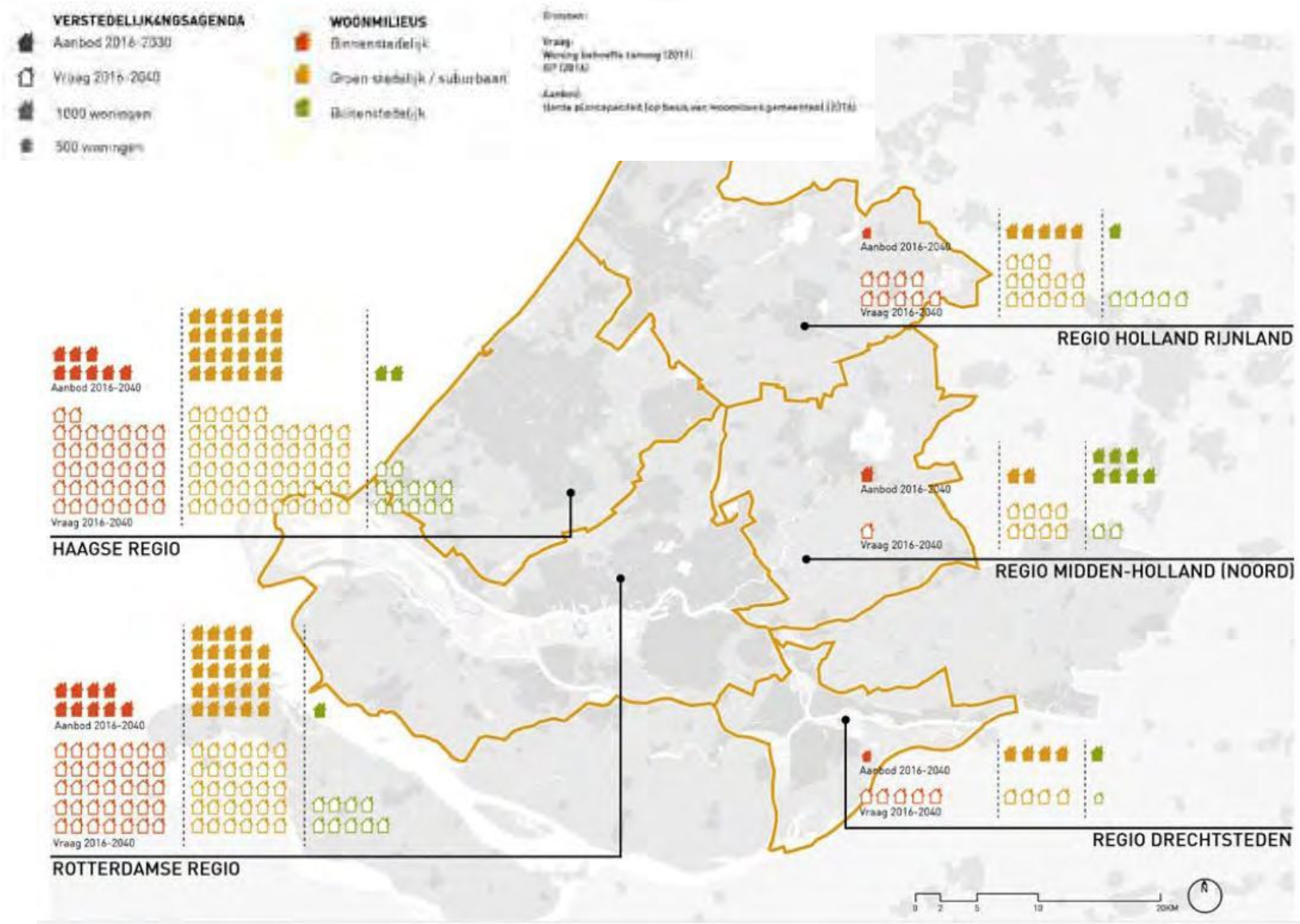
SAMEN WAARMAKEN  
EN VERSNELLEN

UITVOERINGSPROGRAMMA  
VERSTEDELIJKINGSAGENDA NZR

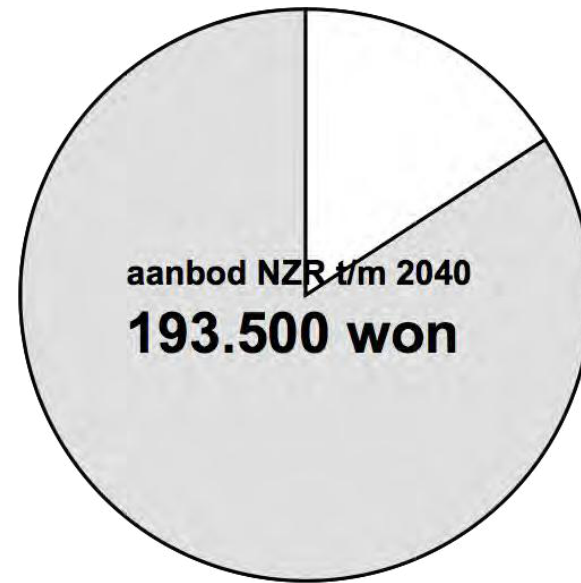
OCTOBER 2016

# OVERAANBOD SUBURBANE WOONMILIEUS



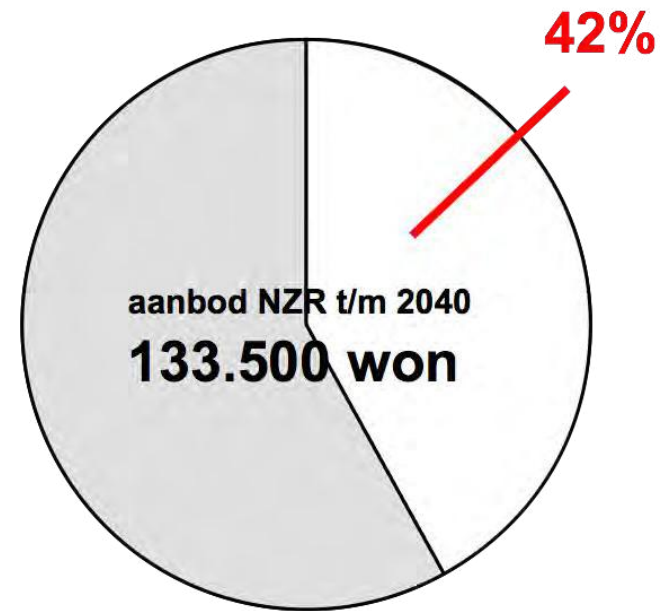


# AANBOD BIJ MAXIMAAL KENNIS-AS

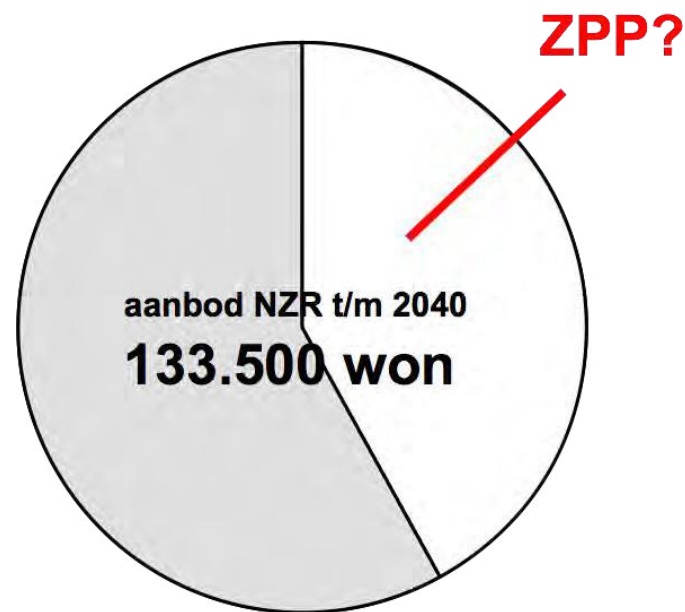




# AANBOD BIJ MINIMAAL KENNIS-AS



# AANBOD MET MINIMAAL KENNIS-AS



# INTERNE STUDIES ROTTERDAM

- ✦ Studie ZPP heeft iets losgemaakt bij partijen

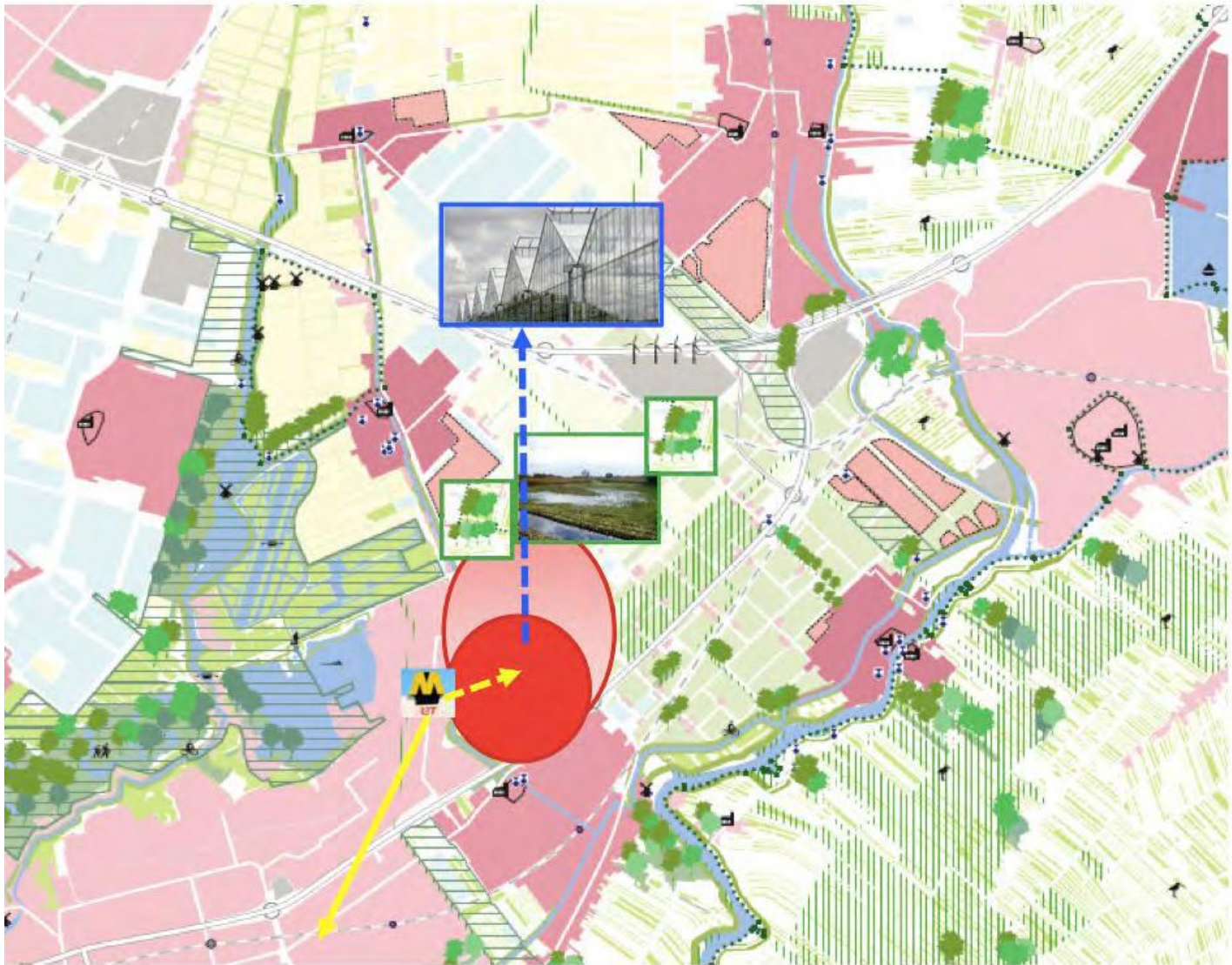
## Reactie gemeente Rotterdam:

- ✦ Logische keuze om opnieuw naar ontwikkelingsmogelijkheden van de ZPP te kijken, maar niet te snel kiezen voor een stedelijke variant (voorkeursperspectief) zonder dat een brede integrale analyse en afweging heeft plaatsgevonden.
- ✦ Vanuit regionaal perspectief zijn er vraagtekens te zetten of dit de beste keuze is:
  - ✦ Draagt het voorkeursmodel optimaal bij aan versterking van de agglomeratiekracht en sluit het aan op regionale inzet voor investeringen in o.a. bereikbaarheid en economie?
- ✦ **Aanleiding voor Quick scan:** Om een integraal standpunt te bepalen heeft de gemeente Rotterdam de scenario's voor de ZPP vanuit verschillende invalshoeken beoordeeld en een regionale analyse toegevoegd

# RESULTAAT AFSTEMMING PHZ - ROTTERDAM

- ✦ **N.a.v. de quick scan heeft er afstemming op directieniveau tussen Rotterdam en PZH plaatsgevonden (27 maart)**
- ✦ **PZH en Gemeente Rotterdam zijn het eens over de volgende uitgangspunten voor de ZPP:**
  - Kwaliteit moet leidend zijn
  - Innovatiekansen benutten
  - Integraal wenkend perspectief / visie op lange termijn nodig om verrommeling te stoppen
  - Voorkomen van doelredenering die leidt tot centrumstedelijke invulling met hoogwaardig OV
  - Eerst regionale afweging van alle locaties om te bepalen wat de beste invulling is voor de ZPP
- ✦ **Gezamenlijk streven naar kwalitatief goede invulling die iets toevoegt aan de regio en niet concurrerend is**

# Denkrichting nieuw scenario



Zuidplaspolder



# Uitgangspunten nieuw scenario

**Ultieme oplossing bestaat niet, maar laten we vanuit een integraal perspectief de beste keuze maken voor de ZPP!**

- Alle positieve punten uit de scenario's samengevoegd tot nieuwe denkrichting: **showcase voor duurzame en innovatieve woonwijk!**
- Realisatie van een stedelijk milieu op een plek aansluitend op bestaand OV en nabij bestaande voorzieningen Nesselande (**ca. 4.000 woningen**)
- Kwalitatief hoogwaardige stadsrand (stad venster op het landschap) en/of geleidelijke landschappelijke overgang (duurzaam en zelfvoorzienend) (**ca. 1.750 woningen**)
- Dorpsuitbreidingen passend bij schaal en aard van de dorpen (**ca. 500 woningen**)
- Investeren in landschappelijke kwaliteit van de polder
- Huidige ontwikkelingen (**1.750 woningen**)
- **TOTAAL: ca. 8.000 woningen**





# **RICHTING BESLUITVORMING ?**





# ZUIDPLASPOELDER

## BESTUURLIJK OVERLEG

### 2 DECEMBER 2016



# AGENDA

- Vraagstelling aan SITE
- Marktconsultatie
- Concept
- Aanbevelingen

# VRAAGSTELLING

- *Is het woningbouwprogramma met typologieën als dorps wonen, landelijk wonen en landelijk wonen voor topsegment wel het programma dat aansluit bij de markt van nu?*
- *Zijn er kansen voor een ontwikkelperspectief dat investeringsbereidheid in het gebied creëert en welke ontwikkelstrategie sluit daar het best op aan?*
- *Consequenties voor publieke organisatie en financiële positie?*



# **MARKT CONSULTATIE**

# ALGEMEEN INVESTEERDERS

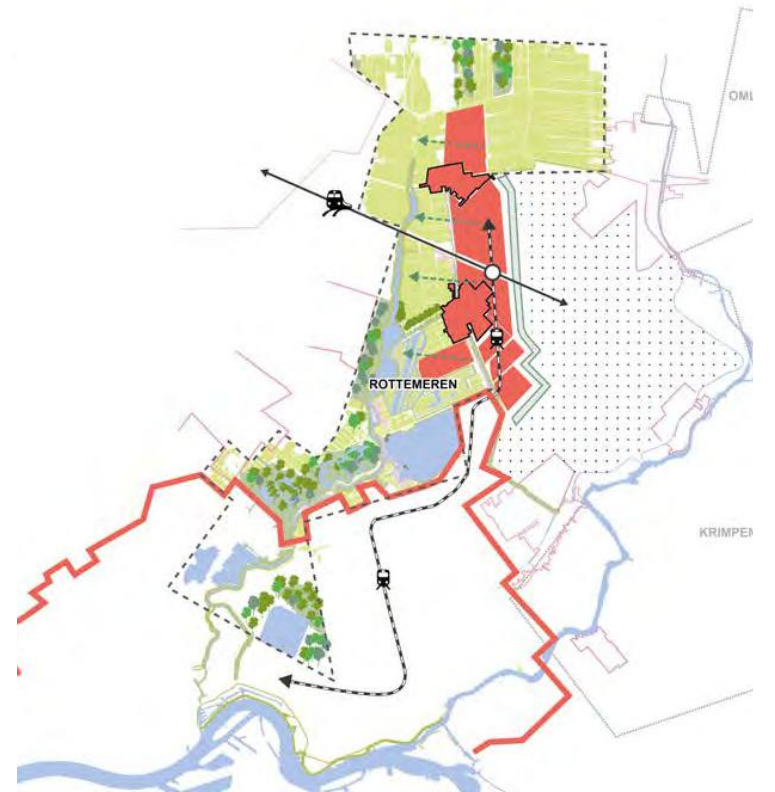
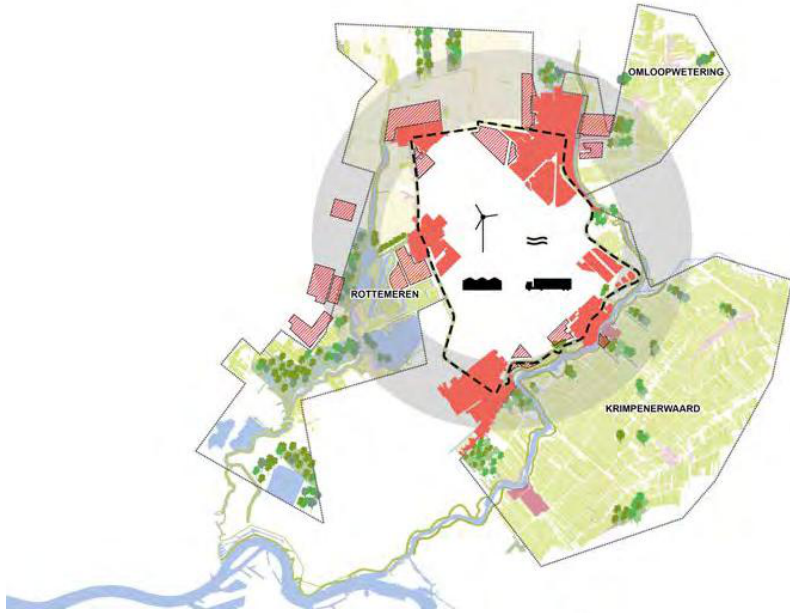
- Korte termijn:
  - Vraag naar woningen is groot
  - Snelle beschikbaarheid locaties nodig
  - Vooral middensegment huur en koop (doe maar gewoon)
  - Wens om deals te maken is groot, plukken kunnen klein zijn, maar ook tot 200 a 300 woningen per keer
  - Internationale investeerders in huurwoningen willen ook graag deals maken, middensegment, liefst 1000 woningen per keer (nabij OV, stedelijke doelgroepen)
- Langere termijn
  - Grotere deals wenselijk om lange termijn zeker te stellen
  - Gebiedsontwikkeling weer terug op de kaart
  - Selecte groep partijen die dit kunnen (ontwikkelaars en beleggers)
  - Zekerheden vanuit overheid nodig (bestemming, infra, enz)
  - Geen grondposities innemen voor langere termijn zoals vroeger
  - Meer de blik op binnenstedelijke opgaven

# HOE ZIEN INVESTEERDERS ZPP

- “Dat project is toch afgeblazen?”
- Associatie met ‘putje’, natte diepe polder
- Associatie met problemen Lansingerland
- Gevoel van grote concurrentie tussen alle ontwikkellocaties in deze regio
- Na doorpraten:
  - Positief over kwaliteiten Rottemeren
  - Positief over kwaliteit dorpen
  - Positief over ligging tov snelwegen
  - Positief over Nesselande
  - Veel partijen zijn feitelijk al actief in de directe omgeving
  - Veel grote voorinvesteringen zijn reeds gedaan
  - ZPP speelt op lange termijn zeker een rol in de opvang van grote woningbehoefte in de Randstad

# HOE ZIEN INVESTEERDERS ZPP-ONTWIKKELING

- Het project laat zich niet lezen / uitleggen
  - Veelheid deellocaties, onduidelijk wat er wel of niet bijhoort
  - Deellocaties die wel in ZPP liggen worden onder eigen noemer dorp vermarkt
- Er is geen verleidelijk beeld / perspectief dat klip en klaar de ZPP neerzet
- Zuidplaspolder is geen 'merk', valt dus moeilijk te verkopen
- Dorpsuitbreidingen (Zevenhuizen, Waddinxveen, Moerkapelle,...) worden gezien als prima investeringslocaties. Voortbouwen op bestaande infra en voorzieningen maakt het makkelijk te overzien in complexiteit en in tijd. Deze locaties worden vooral gezien als plek voor middel dure woningen
- Het geloof in nieuwe dorpen of kernen is afhankelijk van voorinvesteringen in infra, OV en landschap, hier moet de overheid eerst aan de slag
- Op korte termijn wordt geen geloof gehecht aan landelijk, lage dichtheid woningen in topsegment



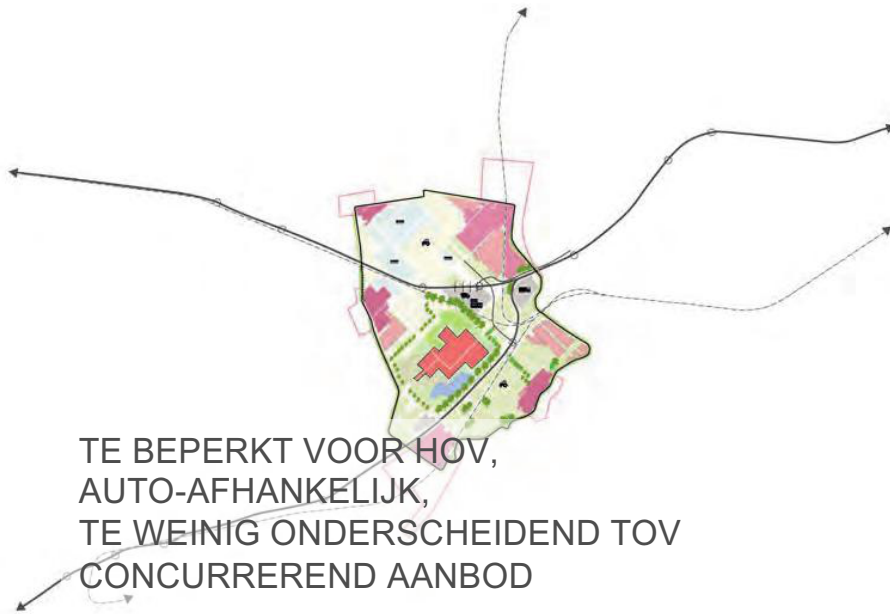




WEINIG ONDERSCHIEDEND,  
DORPSUITBREIDINGEN KENNEN MAX,  
INBREIDEN IPV UITBREIDEN



VEEL INSPANNING/INVESTERINGEN  
VOOR RELATIEF WEINIG WONINGEN

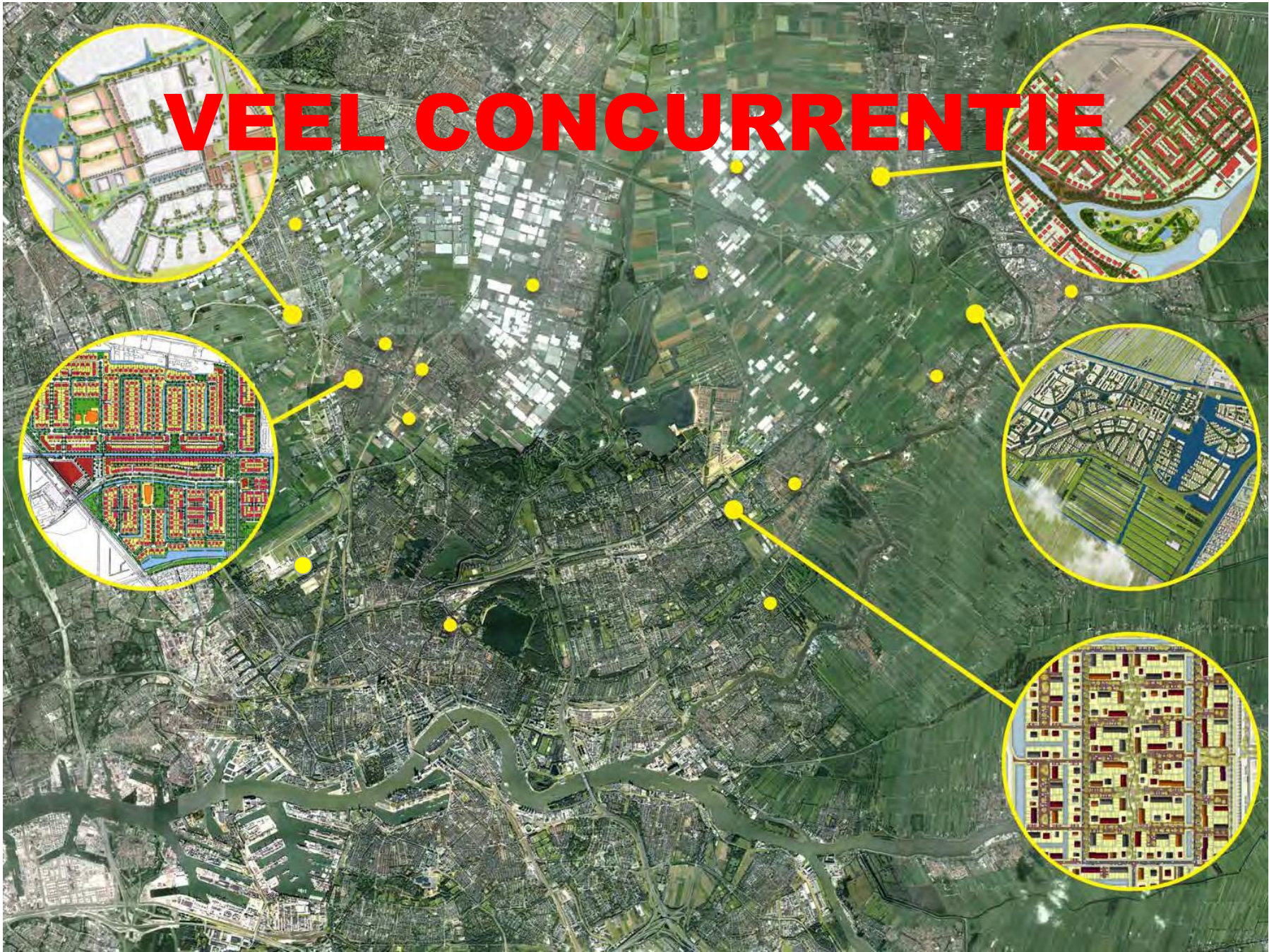


TE BEPERKT VOOR HOV,  
AUTO-AFHANKELIJK,  
TE WEINIG ONDERSCHIEDEND TOV  
CONCURREEREND AANBOD



HOV EN NATUUR IS VOORWAARDE  
KWANTITATIEF ANTWOORD VOOR  
BREDE DOELGROEP  
MOET ONDERSCHIEDEND ZIJN TOV  
BINNENSTEDELIJK

# VEEL CONCURRENTIE





**VEEL CONCURRENTIE**

**DORPSUITBREIDINGEN OP  
LANGE TERMIJN GEEN OPTIE**

# KWALITEITEN AAN DE RAND



# KWALITEITEN AAN DE RAND



# ALGEMENE UITKOMST

- Huidige ontwikkelingen voorzien in korte termijn behoefte. Maar **over 3 tot 5 jaar leidt dit model tot vastlopen** en grote problemen om vervolgslag te maken
- Cruciaal is dat de **ZPP gebiedskwaliteiten ontbeert om voort te bouwen** op de huidige aanpak van **dorpsuitbreidingen**
- Om de woningopgave van 7.000 of 13.000 of zelfs 30.000 woningen te maken, is **nodig om verleiding te maken, om landschap te maken en om HOV te maken**
- Marktpartijen zeggen zelf: “We zitten nu op de ‘cruise-control’ en dragen niet bij aan de grotere vraagstukken in het land..”
- De **kwantitatieve woningopgave** is de aanleiding om hier grotere woningaantallen te realiseren

# OPGAVE

Datum 29 november 2016  
Betreft De Bouwagenda

# MARKTVRAAG

Geachte Voorzitter,

Een gezonde bouwsector is van belang voor het aangaan van de grote maatschappelijke uitdagingen waar wij in de komende decennia voor staan. Zo worden de doelstellingen uit het Klimaatakkoord van Parijs alleen worden gehaald als de woningvoorraad wordt verduurzaamd. Voor de groeiende uitbreidingsopgave tot wel 1 miljoen woningen in 2040 stelt de markt andere eisen.

## 'In 2040 zijn 1 miljoen meer woningen nodig'

Dat zei Maxime Verhagen, voorzitter van lobbyclub Bouwend Nederland.

✉ Eppo König 25 maart 2016

### De aanleiding

Tijdens de crisis zijn minder woningen gebouwd en daarom moet nu een inhaalslag worden gemaakt, vindt brancheorganisatie Bouwend Nederland. „Er komen tot 2040 nog een miljoen huishoudens bij”, zei Maxime Verhagen, voorzitter van Bouwend Nederland, op 9 maart in De Gooi- en Eemlander. „Dus moeten er ook zoveel woningen bijkomen.” Klopt dat?

nrc.nl

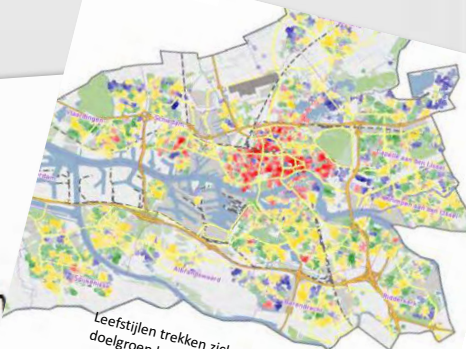
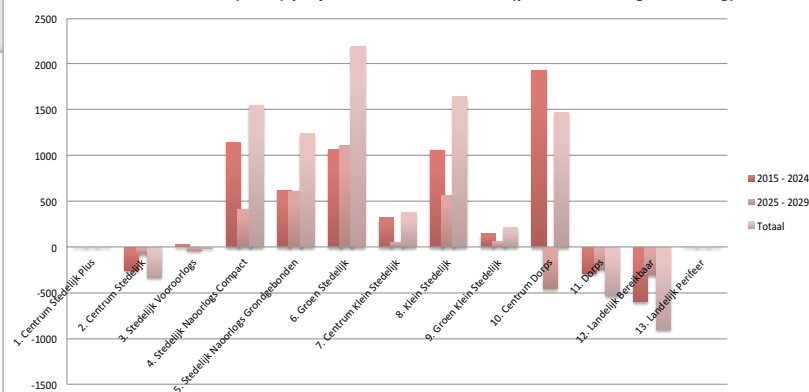
## Tijd voor een nieuw Vinex-plan

### Woningbouw

OPINIE Provincies en gemeenten moeten samen met een plan komen om aan woningvraag te voldoen.

Door: Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling 26 oktober 2016, 02:00

Verschil behoefte(WBR)-projecten Midden-Holland (pos: teveel, neg: te weinig)



Leefstijlen trekken zich niets van gemeentegrenzen aan. Aard doelgroep bepaalt verhuissafstand. Levensfase verhuismoment.



# STEDELIJK MAAR WAAR?

## Woonvisie Rotterdam

koers naar 2030  
agenda tot 2020



Verkennen verdergaande mogelijkheden voor groei  
Voor de langere termijn voorzien we in Rotterdam nadrukkelijk een netto groei die veel groter is dan de hierboven genoemde 16.000 woningen. We gaan daartoe nu al actief op zoek naar mogelijkheden waarbij in ieder geval wordt gekeken naar:

- Verdergaande verdichting van de binnenstad, in lijn met de reeds vastgestelde verdichtingsstrategie
- Verdergaande transformatie naar wonen van havengebieden in de stad.
- Nieuwe transformatielocaties en herstructureringsgebieden binnen het bestaande stedelijke weefsel.



Vervolg MIRT-onderzoek / Uitvoering City deal;  
Complexe transformatieopgaven Zuid-Hollandse Steden

Analyse van belemmeringen en mogelijke oplossingsrichtingen  
bij binnenstedelijke transformatielocaties in een scala aan Zuid-Hollandse steden



In opdracht van de Provincie Zuid-Holland en het  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Damo Holt  
Koen Mulder

18-10-2016  
Status: Definitief

NO CHANGE WITHOUT A  
**ABEL**

Figuur 1a Huidige netwerk Stedenbaan

- - HST
- Stedenbaan
- Leiden – Utrecht (spoorlijn),  
Hoekse Lijn, Midden-Hollandse Lijn
- Lightrail/HOV tram/metro
- HOV-busnet
- ..... Ambitie

# OV ALS SUCCESFACTOR



De Stedenbaanpartners zijn de provincie Zuid-Holland, gemeenten (Rotterdam, Den Haag), regio's (Metropoolregio Rotterdam Den Haag, Regio Holland Rijnland, Regio Midden-Holland en Regio Drechtsteden) en aan vervoerderskant ProRail en NS.

## OV-bedrijven willen kortere reistijden Randstad

Gepubliceerd op 07-07-2016 om 11:13



### Succes RandstadRail

Jaap Bierman, directeur HTM: "De reiziger moet kunnen rekenen op veilig, duurzaam, comfortabel en snel openbaar vervoer. Dit vraagt om intensievere inzet van intercity's, sprinters en lightrailconcepten tot diep in de stadsharten. Het succes van RandstadRail, de lightrailverbinding tussen Rotterdam, Zoetermeer en Den Haag, toont aan dat dit soort hoogwaardige OV-concepten voorzien in een behoefte van de reiziger. Dit vraagt om gerichte investeringen, slimme combinaties en specifiek maatwerk per regio."

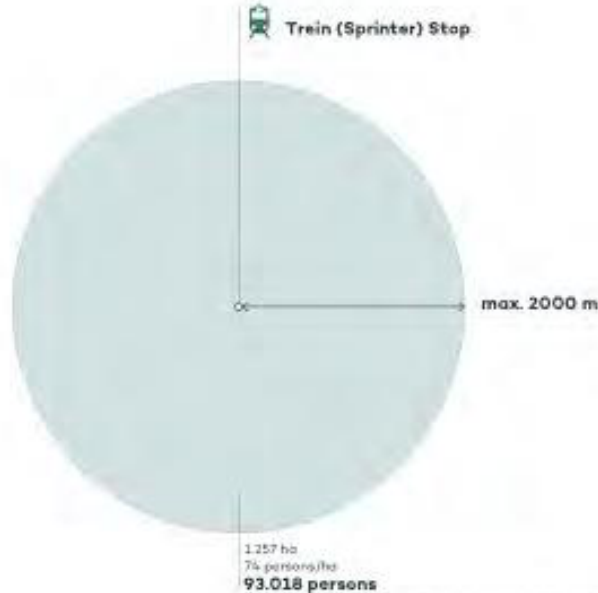
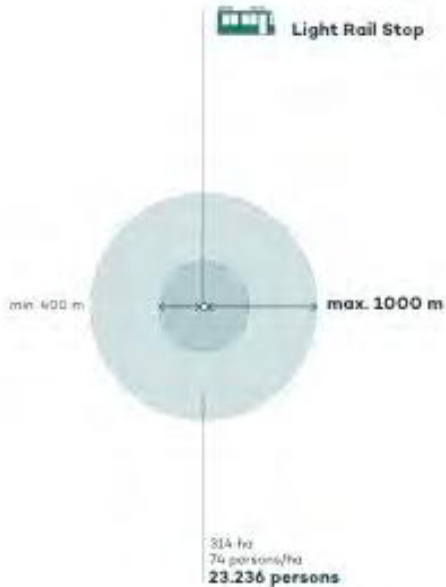
### 'RandstadRail is sexy ov'



© Sicco van Grieken

Een zoektocht op Funda laat zien dat 'ligging nabij RandstadRail' inmiddels een serieus verkoopargument is geworden. Tymon de Weger: "RandstadRail is de enige spoorverbinding in onze gemeente. De dorpe ligging tussen Rotterdam en Den Haag, met een goede ov-verbinding, is populair. Ondanks de crisis loopt de huizenverkoop goed."

# OV ALS SUCCESFACTOR



# ONDERSCHEIDEND LANDSCHAP



# ONDERSCHIEDEND LANDSCHAP





# REFERENTIE: ORESTADT DUURZAAM STEDELIJK



# REFERENTIE: ORESTADT





# DUURZAAM STEDELIJK



# NESSELNDE



# BRANDEVOORT



# VATHORST



**CONCEPT**

# CONCEPT

- Één nieuw, verleidelijk, perspectief, eigen identiteit
- Stedelijk wonen, duurzaam en modern
- Nieuw landschap en metropolitane parken
- HOV doortrekken tot een nieuw te maken station op de Den Haag-Utrecht lijn, bovenregionale koppeling R'dam-DH-U
- Verschillende stedelijke woonmilieus, zowel laagbouw als gestapeld, voor de 'geelstedelijke doelgroep' (Randstedeling)







# KERNWAARDEN

## GEZELLIG

Buurt  
Vriendelijk  
Geborgen

## COMFORTABEL

Compleet  
Op orde  
Alles om de hoek  
Verbonden met de Randstad

## ONGEREPE STEAD

Twee werelden  
Contrast  
Durf  
Groots  
Wow!  
Identiteit  
Schaal  
Rust  
Uitgestrekt  
Uitgesproken

## GEZOND

Sporten  
Natuur  
Buitenruimte  
Groen  
Wildernis  
Gezonde leefstijl

## LEVENDIGE DIVERSITEIT

Mentaal verbonden met  
Rotterdam  
Buisend  
Moderne architectuur  
Diverse culturen/cultuur  
Diverse mensen en programma  
Zelfontplooiing  
Werken







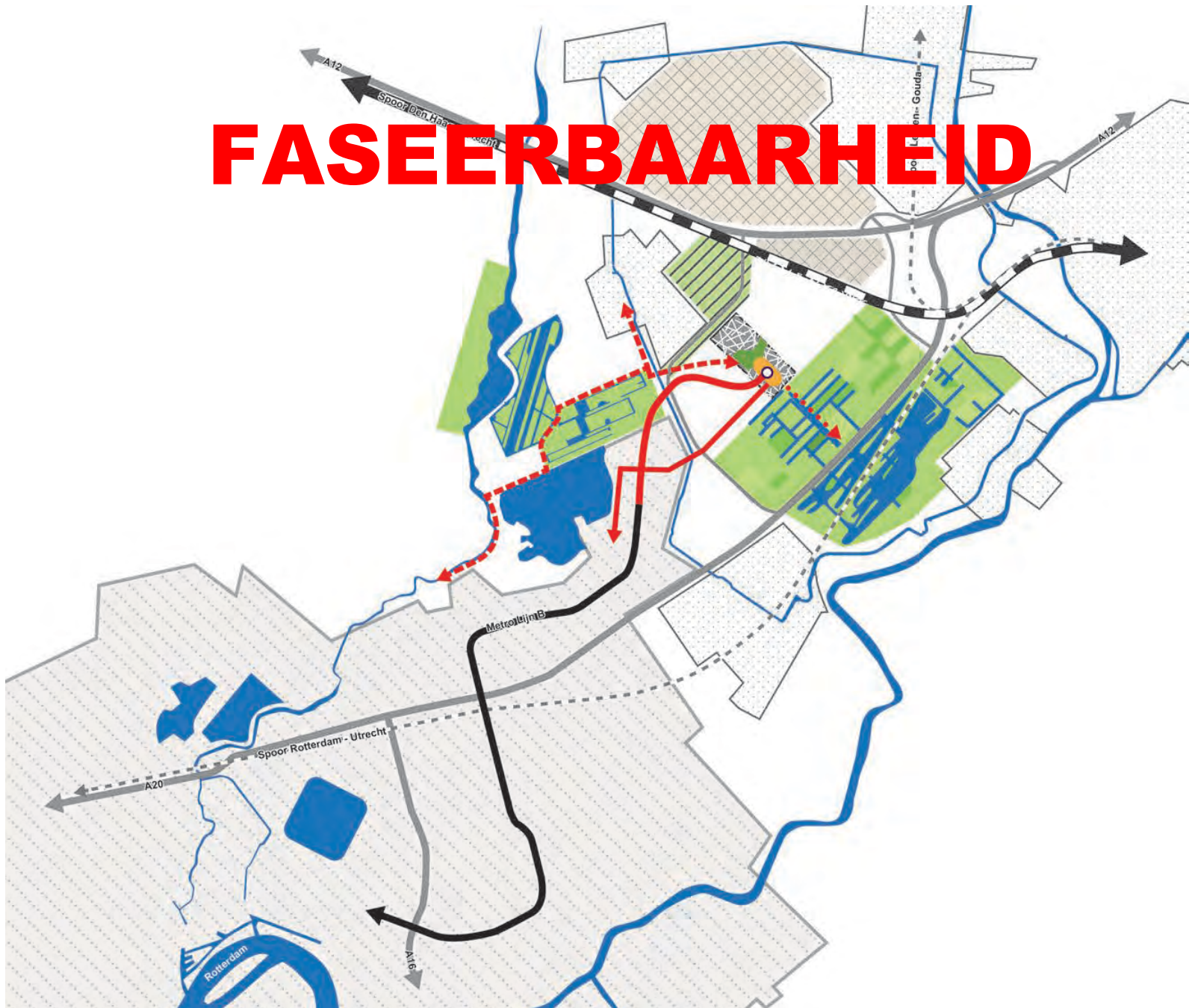




# MARKTBENADERING

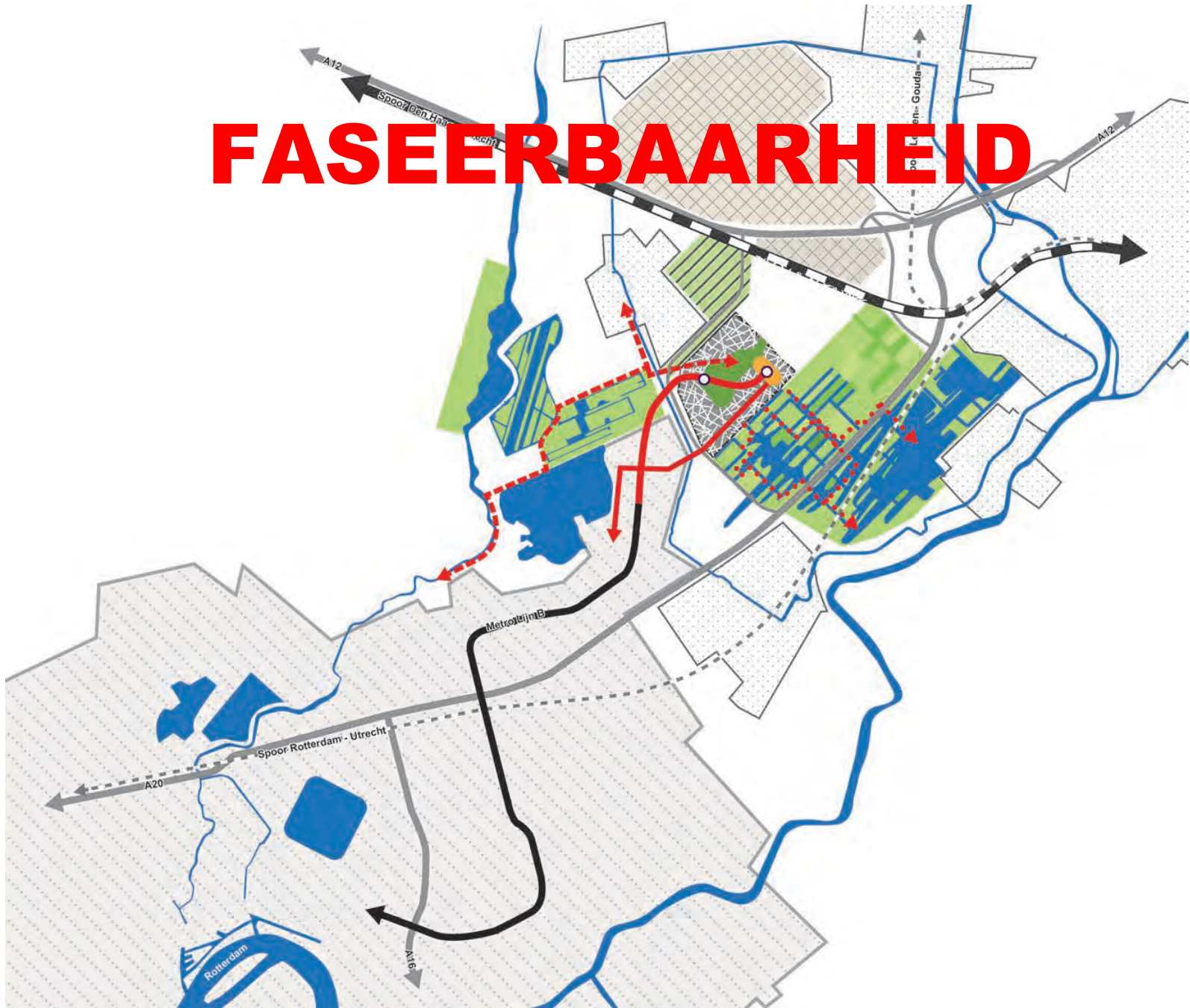
- Type partijen:
  - Consortium van gebiedsontwikkelaars
  - Eindbeleggers erbij
  - Partijen die gronden hebben in het gebied
  - Private gebiedsontwikkeling (concessiemodel)
  - Niet teveel partijen (ca 4)
- Voorbeelden van partijen:
  - Amvest
  - Achmea
  - Volker Wessels
  - BPD
  - Bouwinvest
  - Delta Vastgoed
  - Hines
  - Greystar
- Manier van marktbenadering:
  - Open dialoog
  - Uitvraag voor een propositie

# FASEERBAARHEID

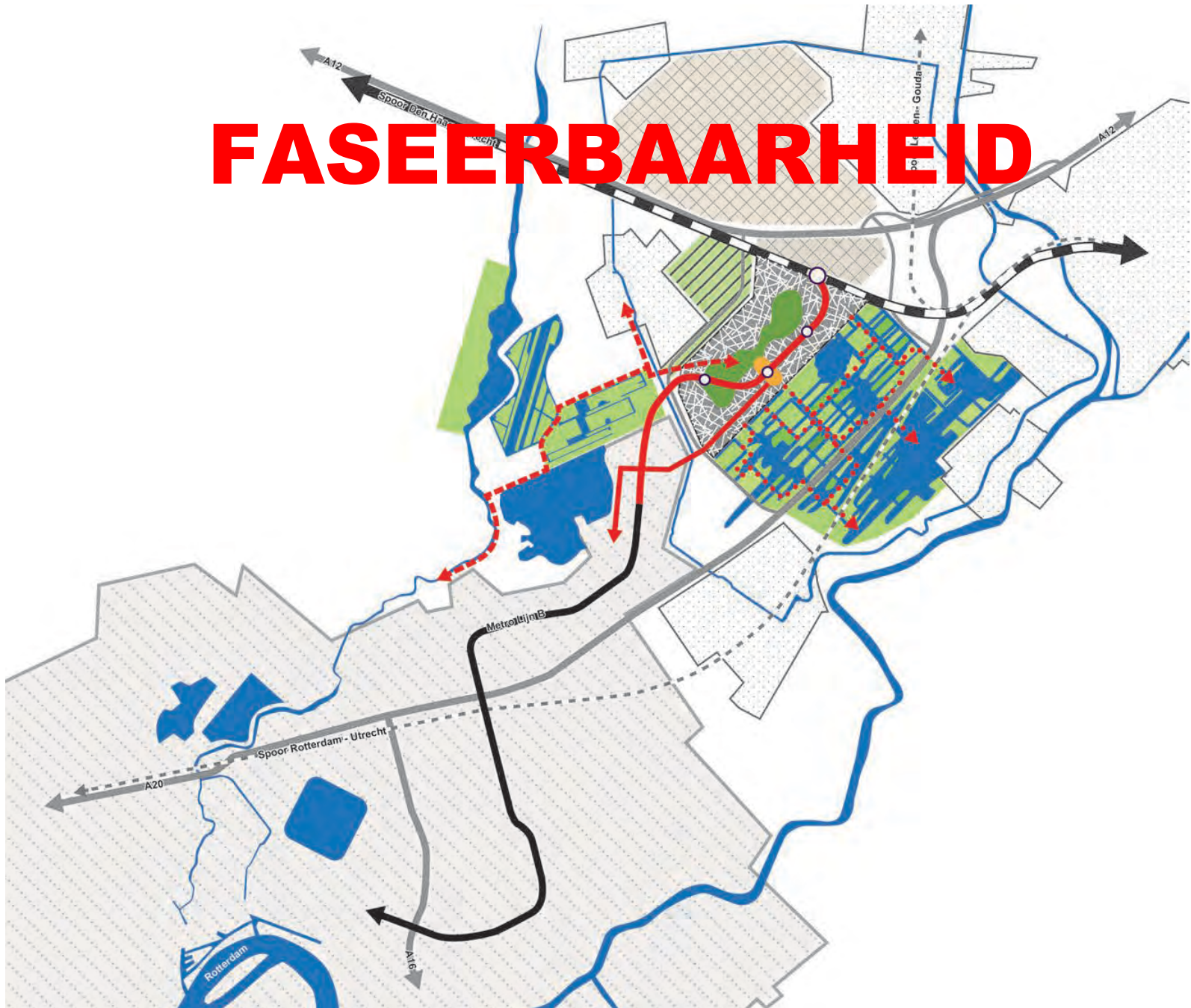




# FASEERBAARHEID



# FASEERBAARHEID



# ORGANISATIE

- Ontwikkelingsgerichte aanpak nodig (geen beheerorganisatie)
- Bestuurlijke kracht Provincie en Rotterdam gebundeld
- HOV en waterlandschap dienen zeker gesteld
- Snel in hapklare brokken als concessie naar private gebiedsontwikkeling

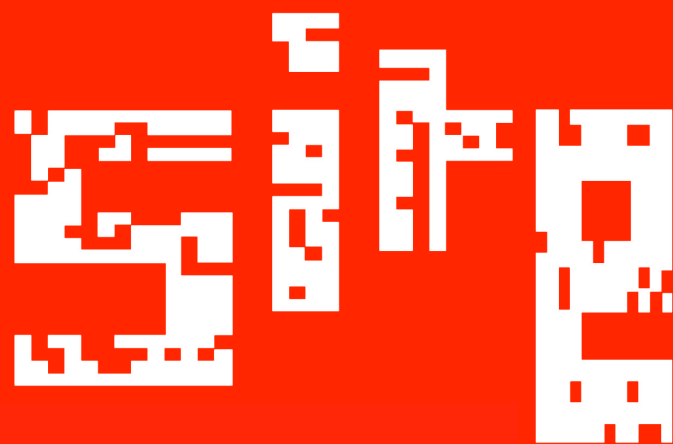
# **CONCLUSIES EN ADVIES**

# ADVIES

- Toegevoegde waarde van Stedelijke model is voor nationale opgave het grootst.
- Als de ZPP dan toch verstedelijkt wordt, dan goed, stevig, hyper modern, eco verantwoord en op een internationaal aansprekende manier, met OV als motor, en met het maken van een vooruitstrevend nieuw landschap, dat nieuwe kwaliteiten aan het Groene Hart toevoegt en de kwaliteit van de hele regio omhoog trekt
- Maak “HOV-gebied” van ZPP (conform city deal, ZPP valt al in 80% binnen bestaand stedelijk gebied)
- Bestaande dorpen aanzetten om inbreidingslocaties te vinden en op te pakken
- Bestaande dorpsuitbreidingen/ontwikkelingen aanzetten om conceptueel scherpere keuzes te maken (leidt tot verdunning van huidige plannen)
- Geen nieuwe dorpsuitbreidingen of hap-snap ontwikkelingen

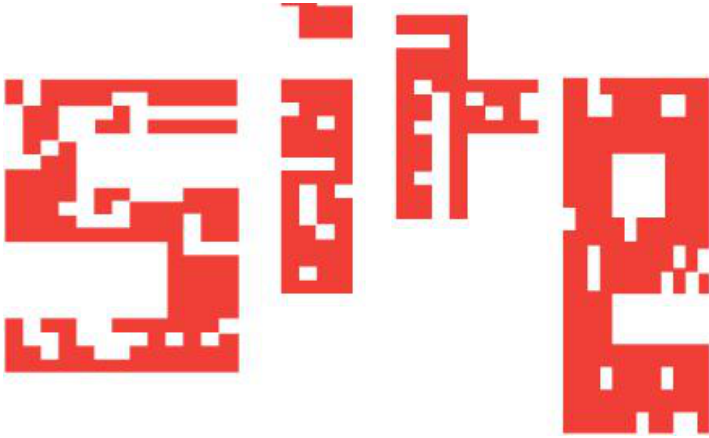
# VERVOLGSTAP

- Tempo belangrijk gezien huidige druk op de markt
- Bestuurlijke afweging
  - Commitment op grotere stedelijke opgave in ZPP?
  - Huidige situatie doorzetten (muddling through)?
  - Heel ZPP on hold, 100% inbreiden in R'dam?
- Hoe tot richtinggevend commitment te komen (ca 3 mnd)
  - Verdiepen in mogelijkheid HOV
  - Iets verder uitwerken stedelijk model tot te communiceren concept
  - Grove investeringsanalyse van dit concept
  - Benoemen benodigde organisatie en middelen voor uitwerking



SITE urban development

Donker Curtiusstraat 15  
1015 JM Amsterdam  
T. + 31 20 6231 459  
E. [info@site-ud.nl](mailto:info@site-ud.nl)  
I. [www.site-ud.nl](http://www.site-ud.nl)



Zuidplaspolder

5.1.2.e en 5.1.2.e

Betreft : Informatie SITE urban development tbv werkzaamheden Zuidplaspolder  
 Project : ntb  
 Onze referentie : ntb  
 Datum : 19 februari 2016

Geachte 5.1.2.e en 5.1.2.e

Naar aanleiding van ons gesprek op 12 februari stuur ik jullie hierbij een aanzet voor een aanpak, mijn CV en enkele relevante voorbeeldprojecten die vanuit ons bedrijf SITE recent gedaan zijn. Uiteraard is de opzet voor een aanpak zeer grof en slechts gebaseerd op ons gesprek en zal indien we echt aan de slag gaan met elkaar zeker aangescherpt moeten worden.

#### Opgave

In het gesprek maakte jullie duidelijk dat er bij de aandeelhouders van RO-Zuidplas een urgente vraag leeft om de gebiedsontwikkeling in Zuidplaspolder te versnellen. Nu de markt aantrekt is het tijd om ook daadwerkelijk tot grondverkopen en ontwikkelingen te komen. Naast enkele geslaagde ontwikkelingen in het gebied, zoals de dorpsuitbreidingen van Zevenhuizen Zuid en Moerkapelle Oost, stagneert op de meeste plekken de ontwikkeling nog steeds. Een complexe samenhangende problematiek is hiervan volgens jullie de oorzaak. Het heeft in ieder geval te maken met de positionering van het project Zuidplaspolder, de scherpste in het conceptuele perspectief, de bekendheid bij investeerders, onderlinge belangen tussen aandeelhouders en concurrerende ontwikkelingen in de nabijheid.

#### Aanpak

In ons gesprek heb ik grofweg een aanpak geschetst, waarvan is afgesproken dat ik die bondig op papier zou zetten en zou toesturen. Ik heb in het gesprek aangegeven dat, op basis van jullie omschrijving van de stand van zaken, mijn inschatting is dat er een aantal cruciale stappen te zetten zijn. Allereerst lijkt er gebrek aan een heldere positionering en verleidelijk perspectief op het totaalgebied. Daarnaast lijkt er gebrek aan onderscheidende gebiedsconcepten voor de verschillende deelgebieden. Tot slot lijkt er veel spanning in de samenwerking tussen de aandeelhouders te zitten, verschil in belangen, verschil in gevoel van urgentie en daarmee geen gezamenlijke scherpe strategie. Doel zou moeten zijn om in korte tijd een realistisch maar wel verleidelijk perspectief te schetsen, een strategie te vormen waar alle partijen zich achter kunnen scharen, ondanks hun eigen deelbelang (meer een gedeeld verlangen dus) en op basis daarvan de afsprakenkaders en toekomstige manier van samenwerken nog eens goed onder de loep te nemen. Dit perspectief en deze concepten zijn ook nodig om op een juiste manier potentiële investeerders te kunnen verleiden. De markt van investeerders is booming op dit moment, vele nieuwe spelers dienen zich aan, het type product waarnaar men zoekt is zeer divers, en de Randstad en dus ook dit gebied is hun werkveld. Er zijn volop kansen om op deze golf van marktpositivisme mee te gaan, maar dan dient de marktbenadering wel scherp te zijn en van deze tijd.

Hieronder treffen jullie die aanpak.

#### Analyse (max 4 weken)

De eerste stap die ik zou zetten is het goed uitzoeken waarom de ontwikkelingen tot op heden niet van de grond gekomen zijn. Een ronde langs de verschillende aandeelhouders/shareholders maakt hier onderdeel van uit, alsook een snelle check van scherpste in het concept/masterplan, de positionering, een ronde langs enkele verschillende type





investeerders om te peilen hoe zij aankijken tegen de Zuidplaspolder en uiteraard inzicht in de harde randvoorwaarden (planologie, hindercirkels, infra, financiën). Omdat mijn ervaring is dat zo'n analyse eindeloos kan duren, is het zaak om dit in zeer korte tijd te doen en te werken met de gegevens die er reeds zijn (geen nieuw marktonderzoek, ruimtelijk onderzoek enz). Daarom als doel dit in circa 4 weken af te ronden.

#### **Perspectief en markt consulteren (3 maanden)**

De indruk die ik na het gesprek heb, is dat het masterplan zoals dat ooit gemaakt is door partijen verouderd is en dat het nodig is om een nieuw verleidelijk en realistisch perspectief te hebben, een stip op de horizon. Geen geheel nieuw masterplan, maar eerder een heldere positionering/verhaallijn. Het resultaat hiervan is een helder beeld bij deelpositioneringen van verschillende deelopgaven binnen de Zuidplaspolder, scherpte in het concurrentieprofiel, mogelijke nieuwe onderscheidende concepten (woon, werk, agri).

Ook is het nodig om een uitgebreide ronde langs diverse (en nieuwe) investeerders/beleggers te maken, om hen warm te krijgen voor investeringen in Zuidplaspolder. Dit door middel van een brede marktconsultatie, waarbij in 1:1 gesprekken met diverse type investeerders gesproken zal worden, hen gevraagd zal worden naar hoe zij de Plaspoelpolder positioneren en welke marktkansen ze voor zichzelf zien. Te denken valt hier aan de bekende ontwikkelaars en beleggers, maar vooral ook aan nieuwe toetreders op de investeerdersmarkt (Round Hill, Greystar, Green, Wonam, Delta, Patricia, enz).

#### **Ontwikkelstrategie (2 mnd)**

De volgende stap is om een scherpe strategie te maken (waar, wanneer, wie, rollen, stappenplan, investeringsstrategie, enz). Hoe verschillende projecten zich tot elkaar verhouden, hoe investeerders te verbinden aan de opgaven, enz. De scope van deze aanpak dient zover te gaan dat er voor de gehele Zuidplaspolder en voor cruciale deelgebieden helderheid, perspectief, verleiding en een stappenplan ontstaat en dat investeerders het snappen en enthousiast raken, maar niet zover dat ieder deelgebied al tot uitgewerkte gebiedsconcepten leidt, dat is vervolgens aan de gemeenten op deelgebied niveau zelf om die handschoen verder op te pakken.

#### **Onderlinge afspraken (1 mnd)**

Zodra er nieuw perspectief is en partijen geloof hebben in het stappenplan en de investeerders hun geloof uitspreken in de aanpak, is er ruimte om de onderlinge afspraken te herijken. Onze ervaring is dat partijen zonder een nieuw perspectief voor ogen niet uit hun loopgraven komen, vandaar de volgorde.

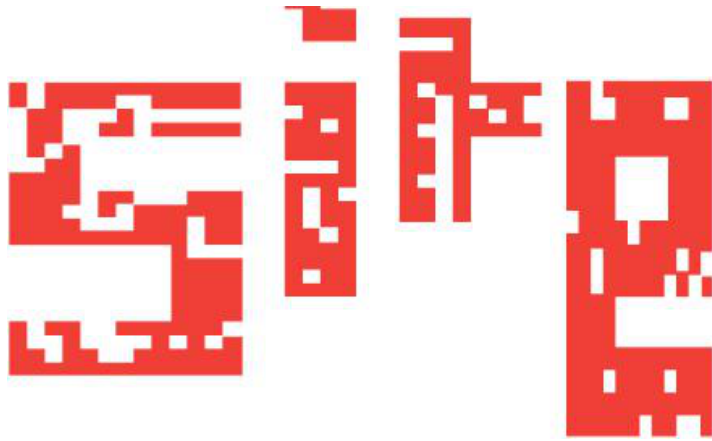
Hieronder treffen jullie nog mijn CV en tevens een aantal referentieprojecten van SITE waarbij:

- Project Tudorpark Hoofddorp laat zien hoe echte nieuwe verleidelijke concepten tot versnelling leiden en nieuwe markten aanboren;
- Project Wellerwaard in Emmeloord laat zien hoe met agrarisch ondernemers en recreatief ondernemers een gebiedsconcept gemaakt kan worden voor een groter gebied, dat een groter regionaal uitstralingseffect heeft en ook nieuwe woonconcepten aan zich weet te binden.
- Project Vathorst in Amersfoort laat zien hoe wij vanuit SITE als onafhankelijke partij, bijna als mediator, ervoor zorgen dat grote tekorten op grondexploitaties worden opgelost en partijen tot nieuw gedragen perspectief en nieuwe afsprakenkaders komen.
- Project Waalsprong Hof van Holland laat zien hoe met investeerders samen tot een nieuw conceptueel perspectief voor een groot woongebied is gekomen.

Met vriendelijke groet,

**5.1.2.e**

5.1.2.e SITE urban development



## Referentieprojecten SITE Urban Development

### TUDORPARK

HOOFDDORP

YMERE

Oktober 2010 - maart 2012

#### HET RESULTAAT:

- Door bestuur Ymere en gemeenteraad Haarlemmermeer vastgesteld nieuwe ontwikkelstrategie en essentiekaart
- Nieuw afsprakenkader (allonge op de overeenkomst) tussen Ymere en gemeente
- Voor Ymere financieel sluitende GREX en VEX
- Eerste deelplan in uitvoering genomen en succesvolle voorverkoop
- Eerst Tudor woningen zijn gerealiseerd

#### IMPASSE IN PLAN EN SAMENWERKING

Voor deze nieuwbouwwijk van ca. 2000 woningen in Hoofddorp Zuid heeft Woningcorporatie Ymere alle gronden in eigendom en heeft zij voor de ontwikkeling hiervan een concessieovereenkomst met de gemeente gesloten. Ymere heeft reeds fors geïnvesteerd, maar de plannen komen niet van de grond. Er is geconstateerd dat het eerder vastgestelde stedenbouwkundig masterplan niet meer voldoet en moet worden aangepast. Tevens was er een behoorlijk verlies op de grond- en vastgoedexploitatie geprognostiseerd. Doordat Ymere de afspraken niet kon nakomen is de relatie met de gemeente verstoord.

#### KLANTENPANELS

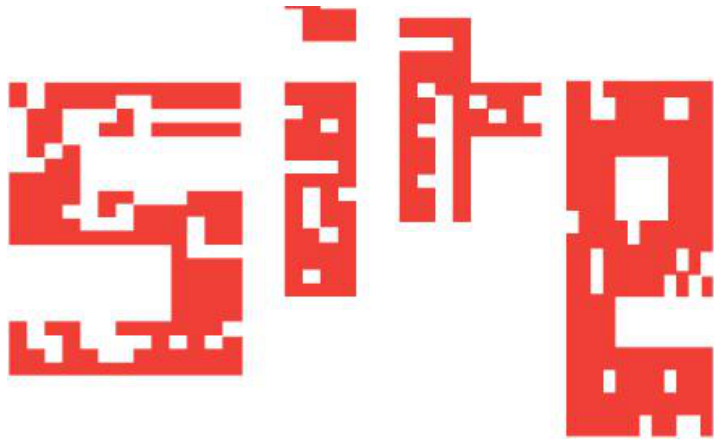
SITE is in 2010 gevraagd om tijdelijk de projectdirectie op zich te nemen en het project vlot te trekken. SITE heeft het interne team van Ymere steviger neergezet en heeft veel tijd geïnvesteerd om de relatie op bestuursniveau met de gemeente te herstellen. Tegelijkertijd is samen met het ambtelijk team van de gemeente gewerkt aan alternatieve plannen. Het vigerende plan werd door de partijen gezien als weinig flexibel en inspirerend en kende aanzienlijke problemen op het niveau van woningkwaliteit. De eerste stap in het aanpassen van de plannen was een uitgebreide consultatie van toekomstige klanten. Middels klantenpanels is onderzocht wat als de unieke kwaliteiten van de plek wordt ervaren en op welke waarden de klant eigenlijk echt zit te wachten.



SITE urban development bv

Donker Curtiusstraat 15 1051 JM Amsterdam

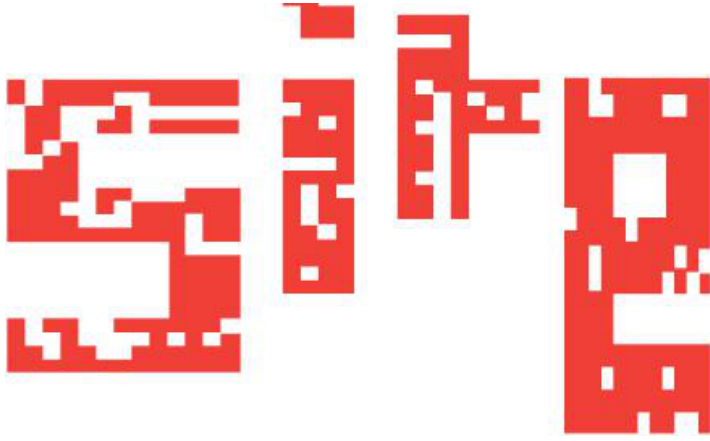
T +31 20 6231 459 || [info@site-ud.nl](mailto:info@site-ud.nl) || [www.site-ud.nl](http://www.site-ud.nl) || IBAN: NL54 INGB 0005 6993 50



### ROMANTISCH CONCEPT

Uiteindelijk is er gekozen voor een romantisch landschappelijk concept als basis voor de ontwikkeling. Een gebogen laan, waterpartijen en groene plekken vormen de verbindende en structurerende elementen van de wijk. De grote ontwikkelvlekken zijn flexibel gehouden. Tevens is er gekozen voor een herkenbare en voor kopers verleidelijke beeldkwaliteit: het Tudorpark. Middels klantenpanels met potentiële kopers is dit concept getoetst en verder ontwikkeld. Inmiddels is er overeenstemming over deze nieuwe visie en zijn met de gemeente afspraken gemaakt over de ontwikkeling. De cijfers binnen Ymere zijn op orde en de relatie tussen Ymere en de gemeente is sterk verbeterd. De verkoop is inmiddels gestart en de belangstelling van kopers voor Tudorpark blijkt nog groter dan verwacht.





## CONCEPTONTWIKKELING EN ONTWIKKELSTRATEGIE WAALSPRONG HOF VAN HOLLAND

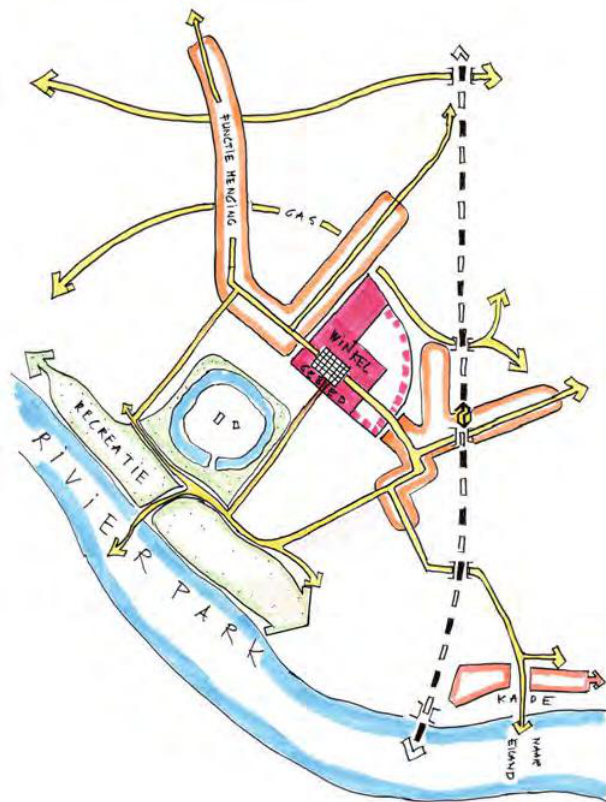
Nijmegen  
Gemeente Nijmegen  
2014-2015

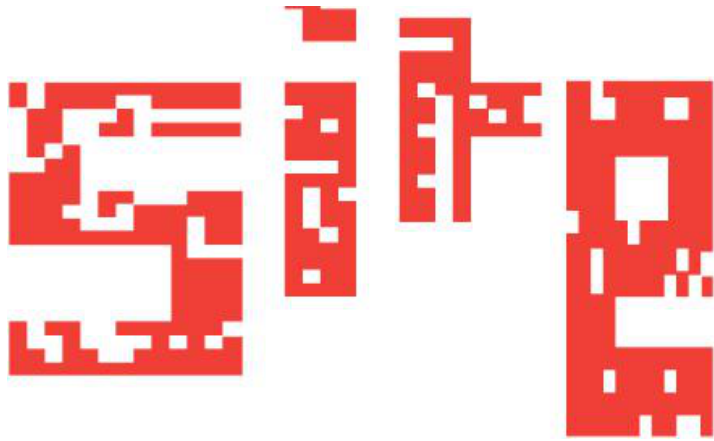
Ten noorden van de Waal zijn de GEM Waalsprong en gemeente Nijmegen bezig met de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel, de Waalsprong. Als één van de laatste grote gebiedsontwikkelingen van Nederland worden tot 2025 ca. 12.000 woningen gebouwd, waarvan er reeds 3000 zijn gebouwd. Daarnaast komen er in het gebied (maatschappelijke) voorzieningen, scholen, horeca, winkels en bedrijvigheid. Het toekomstig centrumgebied van dit stadsdeel wordt gevormd door wijken Hof van Holland, Broodkorf en Woenderskamp (afgekort Hof van Holland) waar het 'Hart' van de Waalsprong, een herkenbaar centrum met een mix aan functies, gestalte zal krijgen. Voorgaande plannen, zoals het Citadel plan, hebben vanwege hun hoogstedelijke ambities en benodigde investeringen niet tot ontwikkeling geleid en passen niet meer bij de huidige markt vraag. Hof van Holland biedt kansen om de ambitie van de gemeente om de woningbouw in Nijmegen te versnellen en het maken van een duurzaam Hart van de Waalsprong, te verwezenlijken.

SITE is daarom gevraagd om in korte tijd samen met gemeente Nijmegen te komen tot een slimme ontwikkelstrategie te komen voor Hof van Holland. Hierbij komen o.a. de volgende onderwerpen aan bod:

- Locatie en aard van het winkelcentrum
- Positionering woonmilieus en doelgroepen
- Verbinding met landschappelijke elementen in het gebied
- Bouwen aan sociaal duurzame wijk§
- Tijdelijkheid in ontwikkeling en versnelling woningontwikkeling
- Marktbenadering winkelhart en woonprogramma

Vanuit een intensieve analyse van het gebied, de opgaven en potenties is een sterk concept ontwikkeld dat de thema's wonen, winkelen, werken, voorzieningen en cultuurhistorie samenbrengt. Kenmerkend voor het proces is de vroegtijdige en continue betrokkenheid van marktpartijen, bewoners en andere stakeholders die richting en feedback geven aan/op de conceptontwikkeling. Om het hoge ambitieniveau voor de ontwikkeling van Hof van Holland te kunnen borgen en tegelijkertijd snel en realistisch op de markt in te kunnen spelen is een ontwikkelstrategie nodig. Gestoeld op een

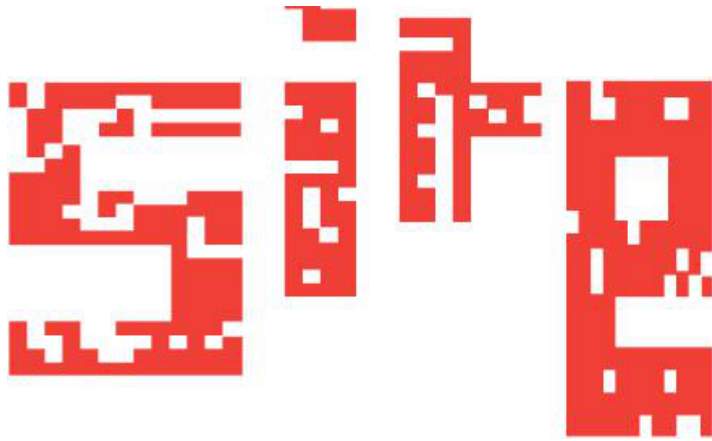




helder perspectief, wordt hiermee bepaald wat de essentiële uitgangspunten (kaders) zijn voor de ontwikkeling en waar meer flexibiliteit mogelijk is, zodat marktpartijen hierbinnen hun eigen invulling kunnen geven. Tot slot functioneert de ontwikkelstrategie als een handelingskader voor de gemeente waarin duidelijk wordt hoe gestuurd kan worden op de ontwikkeling, welke risico's hierbij horen, welke keuzes en prioriteiten nodig zijn en hoe de marktbenadering vorm moet worden gegeven

Op dit moment is de fase van conceptontwikkeling succesvol afgerond en wordt gewerkt aan de uitwerking hiervan in een ontwikkelingsstrategie.





## WELLERWAARD

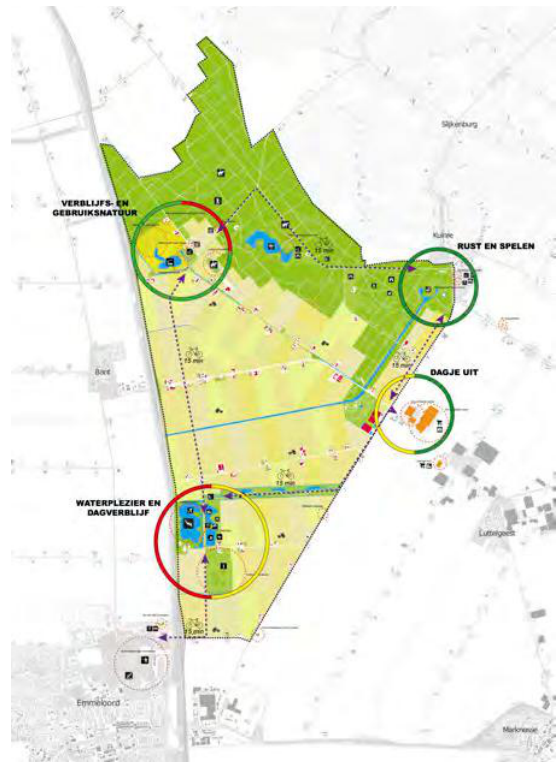
EMMELOORD  
GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER  
mei - november 2013

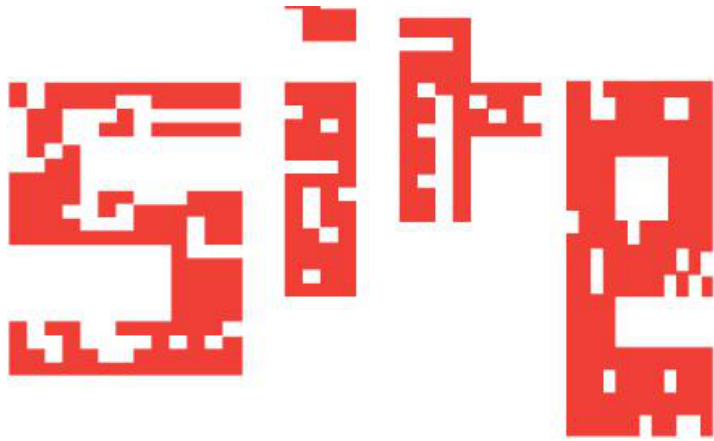
### WOONCONCEPT

De Gemeente Noordoostpolder ontwikkelt het recreatiegebied Wellerwaard. Onderdeel van de oorspronkelijke opzet is om door de realisatie van woningbouw een sluitende grondexploitatie te bewerkstelligen. Nadat de beoogde ontwikkelaar zich terug getrokken had, werd aan SITE gevraagd om een concept te ontwikkelen voor een woonmilieu dat aantrekkelijk is voor het topsegment in de markt en dat nu in de gemeente niet bediend wordt.

### PRIORITERING

De marktontwikkelingen gaven ons aanleiding tot een herziening van de prioritering in dit project, namelijk in eerste instantie koersen op het succes van de recreatieve plek en een geleidelijk proces van placemaking, waarbij woningbouw volgend is. De schaal van het gebied dwingt tot het nadenken over de exploitatiekosten in de tijdelijke situatie. In een proces met stakeholders heeft SITE exploitatiemogelijkheden verkend, waarbij de gemeente ruimte geeft aan initiatieven, die zichzelf kunnen bedruipen en een bijdrage leveren aan de exploitatiekosten en de promotie van het gebied. Tevens is per deelgebied een strategie bepaald wat te doen met grondposities en effecten op de grondexploitatie.



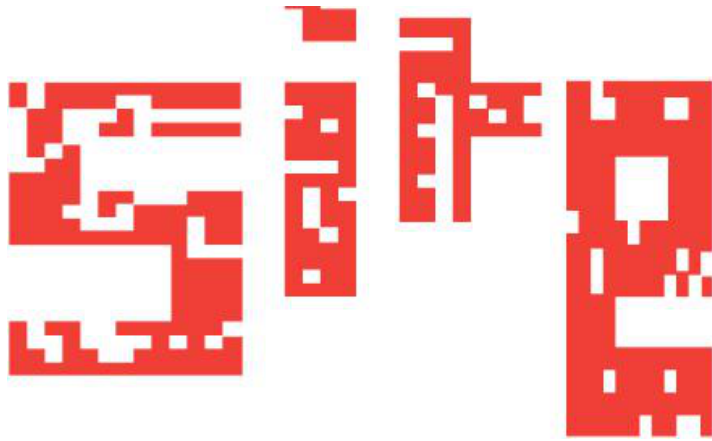


## STRATEGIE

Het versterken van de recreatieve potentie van de Wellerwaard blijkt in de grotere context van de Noordoostpolder kansrijk. Partijen zijn bereid hierin samen te werken, maar in een proces van langzame groei om risico's te beperken. Het grondexploitatie resultaat kan worden geoptimaliseerd door een mix van afstoten grond, op beperkte schaal aanbieden van vrije kavels en beperkt voorinvesteren. De optimale balans tussen grondexploitatie en exploitatie wordt gezocht door in te spelen op initiatieven en faciliteren van de groei van het recreatieve concept.

Het gemeentebestuur heeft deze strategie met bijbehorende grondexploitatie vastgesteld als uitgangspunt. Het geadviseerde proces van placemaking wordt in gang gezet. De marktbenadering met het op kleine schaal aanbieden van vrije kavels in een pionierende setting blijkt aan te slaan.





## **VATHORST**

**AMERSFOORT**

**GEMEENTE AMERSFOORT EN VATHORST BEHEER (DE ALLIANTIE, AM, BOUWFONDS, DURA VERMEER EN HEIJMANS)**

Mei 2012 – mei 2013

### **HET RESULTAAT:**

- Verbetering van tientallen miljoenen leidt tot een door de PPS (en gemeenteraad) vastgestelde sluitende grondexploitatie
- Verscherpte positionering per deelgebied Vathorst t.b.v. onderscheidende woonmilieus
- Hernieuwde afspraken tussen aandeelhouders

### **HALVERWEGE**

Vathorst is een grote ontwikkellocatie voor woningbouw in de oksel van de A1 en A28 op drie kilometer afstand van het Amersfoortse centrum, centraal gelegen in het land. Als één van de laatste te ontwikkelen Vinexlocaties moet Vathorst tussen 2000 en 2025 ruimte gaan bieden aan 11.000 woningen, een compleet programma stedelijke voorzieningen en diverse werk- en kantoorlocaties. De locatie is momenteel voor circa de helft gerealiseerd.

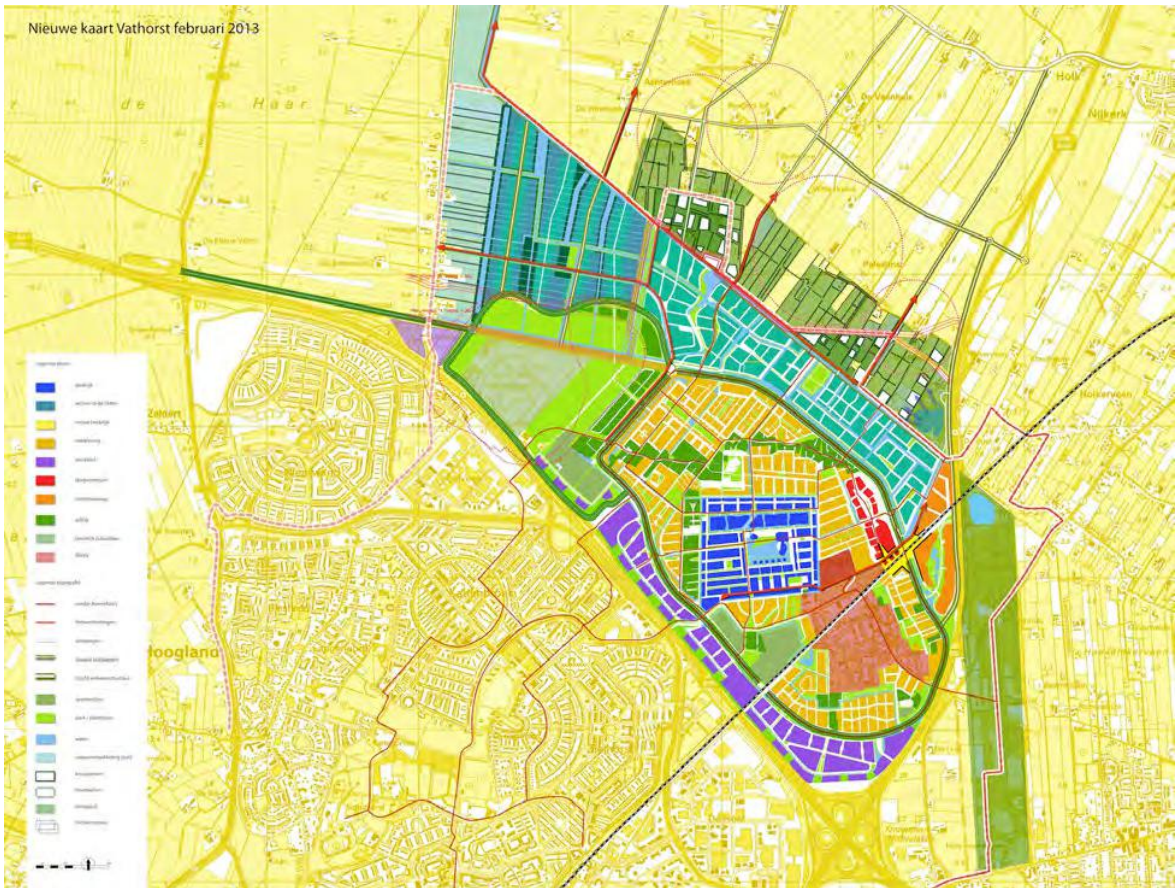
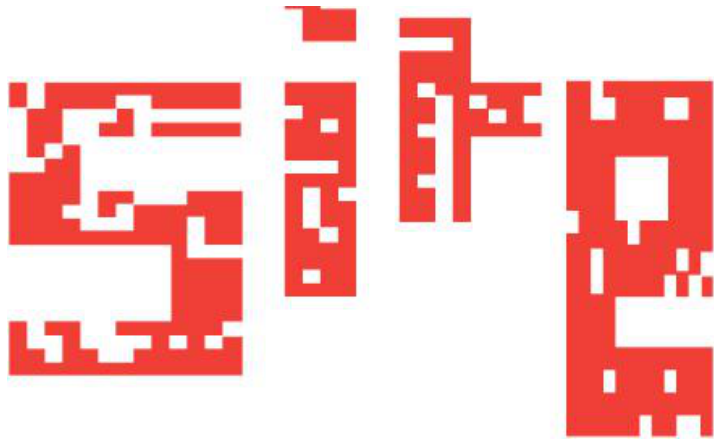
### **PUBLIEK/PRIVATE SPANNING**

De aandeelhouders van Ontwikkelingsbedrijf Vathorst, bestaande uit de gemeente Amersfoort en een privaat consortium, zijn in publiek-private samenwerking bezig met de ontwikkeling van het gebied. Vathorst heeft, zoals veel van dit soort gebiedsontwikkelingen in het land, last van een teruggang in de verkoop. De risico's in de grondexploitatie nemen toe naarmate de afzet vertraagt. Ook staan de geplande uitgiftepunten onder druk. Door deze problematiek is er spanning ontstaan tussen de publieke en private aandeelhouders. Naast dit financiële vraagstuk speelt ook een inhoudelijk conceptueel vraagstuk. Wat is de inhoudelijke intrinsieke kwaliteit van de resterende deellocaties, in hoeverre is het bestaande planconcept van Vathorst nog houdbaar en duurzaam?

### **ONTWIKKELPERSPECTIEF EN NIEUWE AFSPRAKEN**

De aandeelhouders hebben aan SITE gevraagd een nieuw integraal toekomstperspectief voor Vathorst te schetsen en een proces van strategische verkenning en conceptueel onderzoek als onafhankelijke partij te leiden. Onderdeel van dit perspectief is ook de vertaling van deze veranderde benadering in nieuwe financiële en organisatorische uitgangspunten en afspraken. Allereerst is gestart met een scherpe, op de huidige markt toegesneden, herpositionering van Vathorst en de diverse deelgebieden. In samenwerking met de marktonderzoekers en conceptontwikkelaars van de private partijen is bepaald welke locaties in Vathorst het meest geschikt zijn voor welke doelgroepen en hoe zich dat vertaalt in aangepaste ruimtelijke concepten en marktbenadering. Tegelijkertijd is een uitgebreide analyse uitgevoerd naar de mogelijkheden om de grondexploitatie te optimaliseren in tijd, programma, financiering en cashflow. Ook de organisatie van het ontwikkelbedrijf is onder de loep genomen. Het resultaat van dit proces van mediation langs de lijn van de inhoud is een 18-punten tellend advies dat leidraad vormt voor herijking van grondexploitatie, afsprakenkader en planconcept.





SITE urban development bv  
T +31 20 6231 459 || info@site-ud.nl

Donker Curtiusstraat 15 1051 JM Amsterdam  
|| www.site-ud.nl || IBAN: NL54 INGB 0005 6993 50