



Uitvoeringsstrategie Middengebied

Van: procesmanager Middengebied gemeente Zuidplas

Aan: AOZ Middengebied

Datum: 9 juni 2020

1. Inleiding

buiten reikwijdte verzoek

Daarnaast ligt de vraag nog open wie de grondexploitatie van het Middengebied voor haar rekening wil en kan nemen. De gemeente Zuidplas heeft na intern beraad, zowel ambtelijk als bestuurlijk, geconcludeerd dat de gemeente altijd een belangrijke en waarschijnlijk ook actieve rol moet spelen bij de uitvoering van de grondexploitatie van het Middengebied. Hier zijn diverse redenen voor:

- De ontwikkeling van het Middengebied is alleen mogelijk wanneer de hindercontour van Smits verdwijnt. Smits zal moeten worden verworven. Het onteigeningsinstrument inzetten is hierbij naar verwachting noodzakelijk. Dit kan alleen worden ingezet door de grondgebiedgemeente.
- De bovenplanse infrastructuur die moet worden gerealiseerd is kostbaar. Het is niet waarschijnlijk dat de huidige grondeigenaren (publiek en privaat) deze infrastructuur kunnen en/of willen realiseren. Alleen een faciliterend grondbeleid zal daarom niet volstaan om het Middengebied integraal tot ontwikkeling te brengen.
- Met kostenverhaal kunnen naar verwachting niet alle bovenplanse kosten worden gedekt, waardoor bij faciliterend grondbeleid een flink financieel tekort kan ontstaan omdat de bovenplanse kosten wel noodzakelijk zijn om het plan te realiseren. Dit betreft een wezenlijk groot risico.
- De publieke sturingsmogelijkheden voor de gemeente met betrekking tot het programma, de kwaliteit, voorzieningen, landschappelijke inpassing en fasering en dergelijke zijn een stuk beperkter met faciliterend grondbeleid. De kans dat de publiek gewenste doelen daarmee niet of veel minder bereikt worden zijn met faciliterend grondbeleid daarmee reëel.
- Geen van de bestuurlijke partners heeft tot dusver aangegeven een risicodragende participatie in de grondexploitatie te ambiëren.

Op grond van deze overwegingen heeft de gemeente Zuidplas het voornemen om de ontwikkeling van het Middengebied zelf ter hand te nemen en de grondexploitatie te voeren. Hierbij dient wel invulling te worden gegeven aan het besluit van de gemeenteraad van Zuidplas dat de ontwikkeling een financieel budgettair neutraal resultaat kent inclusief een robuuste risicoreserve en een risicoprofiel van de ontwikkeling passend binnen de financiële mogelijkheden van de gemeente Zuidplas. Dit is duidelijk niet het geval met de gekozen uitgangspunten van de financiële haalbaarheidsberekening voor 4.000 woningen.

De robuuste risicoreserve is niet nader gedefinieerd door de gemeenteraad. De gemeente kiest ervoor deze robuustheid in te vullen door een financiële haalbaarheidsberekening waarmee de verschillende risico's en onzekerheden in de toekomst (enkele recessies, tegenvallers in de uitvoering, bijvoorbeeld bij de voorbelasting, vertraging in afzetting, rentekosten, aanpassingen in het bouwprogramma) kunnen worden opgevangen zonder een beroep te moeten doen op de reserve grondbedrijf van de gemeente. Dit betekent dat de exploitatie voldoende wendbaar moet zijn (dat wil zeggen voldoende inhoudelijke keuze ruimte moet bieden met daarbij een evenwicht tussen risico's en kansen. Het gaat om een investeringsproject met een omvang van zeker 5x de gemeentelijke jaarbegroting.

Uiteraard is risicodragende deelname van andere publieke partijen mogelijk, maar dat is in deze notitie niet het uitgangspunt gegeven de huidige opstelling van de bestuurlijke partners.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de grondexploitatie van het Middengebied een looptijd kent van meer dan 10 jaar en dat nog moet worden bezien op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de regels van het besluit begroting en verantwoording die gelden ten aanzien van grondexploitaties en de nadere duiding daarvan door de Commissie BBV¹.

¹ Notitie Grondbeleid in begroting en jaarverslaggeving juli 2019

² Gemeentelijke besluiten betreffende het financiële kader

- het toekomstig financieel kader minimaal een budgetneutrale uitkomst te laten hebben waarbij rekening is gehouden met een robuuste risicoreserve ter afdekking van toekomstige risico's;
- de financiële uitwerking en resultaat en het risicoprofiel behorend bij het financiële kader passend te laten zijn binnen de financiële mogelijkheden van de gemeente Zuidplas en eventueel andere ontwikkelingspartners;



Ambtelijk Overleg Zuidplaspolder Middengebied

Datum: 15 juni 2020 van 14.00-15.30 uur

Locatie: via Zoom

Aanwezig: 5.1.2.e (voorzitter, Zuidplas), 5.1.2.e (Zuidplas), 5.1.2.e (Zuidplas), 5.1.2.e (provincie Zuid-Holland), 5.1.2.e (Rotterdam), 5.1.2.e (Rotterdam), 5.1.2.e (Gouda), 5.1.2.e (Waddinxveen), 5.1.2.e (Grondbank), 5.1.2.e (Hoogheemraadschap) en 5.1.2.e (verslag, Zuidplas)

Afwezig: 5.1.2.e (Gouda)

CONCEPT-VERSLAG

1. Opening/vaststelling agenda

buiten reikwijdte verzoek

2. Mededelingen

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

8. Uitvoeringsstrategie

5.1.2.e licht de notitie toe. Het is het idee waar Zuidplas aan denkt om te komen tot afspraken. Zuidplas wil dit traject zelfstandig gaan doen. Het is een forse opgave, met een aantal voorwaarden. Het AOZ neemt hier kennis van.

Reacties:

5.1.2.e is blij dat Zuidplas dit zo open neerlegt. We moeten heel voorzichtig zijn met de framing van deze notitie. De financiële onderbouwing wordt hier al dichtgerekend. Het gevoel moet voorkomen worden dat de bestuurlijke gesprekken geen zin meer hebben. Dit is een eerste positiebepaling.

5.1.2.e reageert dat Zuidplas niet zegt dat ze nergens meer over wil praten maar het is een denkrichting om de haalbaarheid voor elkaar te krijgen.

5.1.2.e noemt verder:

1. Hanteer een bandbreedte i.p.v. een hard getal.
2. Het zou verstandig zijn om bij de conclusie nog geen aan te geven dat Zuidplas met de bestuurlijke partners afspraken wil maken over het restant tekort. Je zou dat naar voren kunnen schuiven, zodat je meer zekerheid hebt.
3. Meer woningen: voor de provincie gaat het niet om 4000 of 8000 woningen in het Middengebied, maar ook over de 5000 woningen in en aan de dorpen. Wat ook van belang is, is om aan te geven waar deze woningbehoefte vandaan komt. Ga je bouwen voor de Rotterdamse regio, is dat mogelijk en zo ja, hoe? Hij wil daar graag een keer met Rotterdam over doorpraten en Anne reageert dat Rotterdam dat gesprek graag wil aangaan.

Bestuurlijk Overleg Zuidplaspolder Middengebied

Datum: 24 juni 2020 van 15.00-16.00 uur
Locatie: via Zoom
Aanwezig: Burgemeester Han Weber, gemeente Zuidplas (voorzitter)
Gedeputeerde Anne Koning, provincie Zuid-Holland
Wethouder Bas Kurvers, gemeente Rotterdam
Wethouder Martin Kraaijestein, gemeente Waddinxveen
Wethouder Jan Hordijk, gemeente Zuidplas
Willy de Zoete, voorzitter DB/AB Grondbank RZG Zuidplas
5.1.2.e procesmanager Hoogheemraadschap van Schieland en de
Krimpenerwaard
Bas Meijs, directeur, gemeente Gouda
5.1.2.e procesmanager Zuidplaspolder Middengebied, gemeente Zuidplas
5.1.2.e projectsecretaris Zuidplaspolder Middengebied, gemeente
Zuidplas
Afwezig: Hoogheemraad Agnes van Zoelen, Hoogheemraadschap van Schieland en de
Krimpenerwaard
Wethouder Rogier Tetteroo, gemeente Gouda
Uitgenodigd: 5.1.2.e, Royal HaskoningDHV, bij agendapunt 4 van 15.40-15.55 u.

Ambtelijke vertegenwoordiging:

5.1.2.e, gemeente Zuidplas
5.1.2.e, provincie Zuid-Holland
5.1.2.e, gemeente Rotterdam
5.1.2.e, Grondbank RZG Zuidplas
5.1.2.e, Grondbank RZG Gouda
5.1.2.e, gemeente Waddinxveen

CONCEPT-VERSLAG**1. Opening en mededelingen**

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

- De Provincie ziet dat Zuidplas echt haar nek uitsteekt. Het ongeduld en de eagerness om hiermee aan de slag te gaan zijn echt te prijzen.

buiten reikwijdte verzoek

Uitvoeringsstrategie gemeente Zuidplas en draaiknoppen

Van: procesmanager Middengebied gemeente Zuidplas

Aan: BOZ Middengebied via AOV

Datum: 2 juli 2020

1. Inleiding

buiten reikwijdte verzoek

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

2. Denkrichting gemeente Zuidplas voor de uitvoeringsstrategie

De vraag ligt eerst nog open welke partij(en) de grondexploitatie van het Middengebied voor haar rekening wil(len) en kan(kunnen) nemen. De gemeente Zuidplas heeft na intern beraad, zowel ambtelijk als bestuurlijk, geconcludeerd dat de gemeente altijd een belangrijke en waarschijnlijk ook actieve rol moet spelen bij de uitvoering van de grondexploitatie van het Middengebied. Hier zijn diverse redenen voor:

- 5.1.2.b [Redacted text block]

5.1.2.b

- In het concept masterplan van KuiperCompagnons is op basis van diverse onderzoeken en bestaande rapporten geconcludeerd dat nietsdoen op langere termijn geen optie is (waterhuishouding, bodemdaling, toekomstperspectief voor zittende bedrijven e.d.).
- De bovenplanse infrastructuur die moet worden gerealiseerd is kostbaar. En ook de landschappelijke ontwikkeling van het Middengebied vraagt aandacht: zonder landschap geen dorp. Het is niet waarschijnlijk dat de huidige grondeigenaren (publiek en privaat) deze infrastructuur kunnen en/of willen realiseren. Alleen faciliterend grondbeleid zal daarom niet volstaan om het Middengebied integraal tot ontwikkeling te brengen.
- Met kostenverhaal kunnen naar verwachting niet alle bovenplanse kosten worden gedekt, waardoor bij faciliterend grondbeleid een flink financieel tekort kan ontstaan, omdat de bovenplanse kosten wel noodzakelijk zijn om het plan te realiseren. Dit betreft een wezenlijk groot risico.
- De publieke sturingsmogelijkheden voor de gemeente met betrekking tot het programma, de kwaliteit, voorzieningen, landschappelijke inpassing en fasering en dergelijke zijn een stuk beperkter met faciliterend grondbeleid. De kans dat de maatschappelijk gewenste doelen met faciliterend grondbeleid niet kunnen worden bereikt is reëel.
- Geen van de bestuurlijke partners heeft tot dusver aangegeven een risicodragende participatie in de grondexploitatie te ambiëren.

Op grond van deze overwegingen heeft de gemeente Zuidplas het voornemen om de ontwikkeling van het Middengebied zelf ter hand te nemen en de grondexploitatie te voeren. Hierbij dient wel op enige wijze invulling te worden gegeven aan het besluit van de gemeenteraad van Zuidplas dat de ontwikkeling een financieel budgettair neutraal resultaat kent inclusief een robuuste risicoreserve en een risicoprofiel van de ontwikkeling passend binnen de financiële mogelijkheden van de gemeente Zuidplas. Dit is, zoals hiervoor aangegeven, niet het geval met de gekozen uitgangspunten van de financiële haalbaarheidsberekening voor 4.000 woningen.

De robuuste risicoreserve is niet nader gedefinieerd door de gemeenteraad. De gemeente kiest ervoor deze robuustheid in te vullen door een financiële haalbaarheidsberekening waarmee de verschillende risico's en onzekerheden in de toekomst (enkele recessies, tegenvallers in de uitvoering, bijvoorbeeld bij de voorbelasting, vertraging in afzettempo, rentekosten, aanpassingen in het bouwprogramma) kunnen worden opgevangen zonder een beroep te moeten doen op de reserve grondbedrijf van de gemeente. Dit betekent dat de exploitatie voldoende wendbaar moet zijn, dat wil zeggen voldoende inhoudelijke keuzeruimte moet bieden met daarbij een evenwicht tussen risico's en kansen. Het gaat om een investeringsproject met een omvang van zeker 5x de gemeentelijke jaarbegroting.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de grondexploitatie van het Middengebied een looptijd kent van meer dan 10 jaar (incl. planvoorbereiding) en dat nog moet worden gezien op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de regels van het besluit begroting en verantwoording die gelden ten aanzien van grondexploitaties en de nadere duiding daarvan door de Commissie BBV¹.

3. buiten reikwijdte verzoek

¹ Notitie Grondbeleid in begroting en jaarverslaggeving juli 2019

² Gemeentelijke besluiten betreffende het financiële kader

- het toekomstig financieel kader minimaal een budgetneutrale uitkomst te laten hebben waarbij rekening is gehouden met een robuuste risicoreserve ter afdekking van toekomstige risico's;

buiten reikwijdte verzoek

- *Uitvoeringsstrategie voor het Middengebied*

In het Bestuurlijk Overleg Zuidplaspolder (BOZ) Middengebied heeft de gemeente Zuidplas inmiddels aangegeven het voornemen te hebben om de ontwikkeling van het Middengebied zelf (en dus alleen) ter hand te nemen en de grondexploitatie te voeren.

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

Bestuurlijke relatie provincie met en financiële positie van gemeente Zuidplas

Door de Grondbank RZG Zuidplas, en het aandeel van 40% van de provincie daarin, en de grote rol van de provincie (in het recente verleden) in de ontwikkeling van de Zuidplaspolder, is de relatie tussen de provincie en de gemeente Zuidplas duidelijk anders dan die van de provincie met andere gemeenten. De gemeente Zuidplas wil met deze bestuurlijke afspraken ook een einde maken aan deze situatie en toe naar een "normale" verhouding tussen gemeente en provincie (en tussen de gemeente Zuidplas en haar buurgemeenten die deelnemen aan de Grondbank). Dat is ook in het belang van de provincie. Niet alleen vanwege de bestuurlijke verhoudingen maar ook om de enorme inzet van ambtelijke menskracht en geld (voor bijvoorbeeld onderzoeken) van de afgelopen 15 jaar te gaan afbouwen.

Een aandachtspunt is wel de toekomstige financiële positie van de gemeente Zuidplas. Indien de gemeente deze gebiedsontwikkeling geheel op zich neemt en alle gronden van de provincie en de Grondbank in het gebied over neemt, zal het risicoprofiel van de gemeente toenemen. Ter illustratie: de jaarlijkse begroting van de gemeente Zuidplas is ca. € 100 miljoen.

Overigens biedt het de gemeente ook de kans om sturing te geven aan de uitvoering en kansen te pakken zonder nog rekening te hoeven houden met andere overheidspartijen met andere belangen (waarmee ander soort risico's verlaagd worden).

Bovenstaande uitgangspunten zijn niet (alleen) gericht op een zo goed mogelijke (financiële) deal voor de provincie, maar op een deal die ook (financieel) uitvoerbaar is voor de gemeente Zuidplas en waarmee de gemeente geen onverantwoorde risico's neemt. Dit is immers ook niet in het belang van de provincie aangezien daarmee zowel de uitvoering van de gebiedsontwikkeling als de financiële positie van de gemeente onder druk kunnen komen te staan.

Het is ook van belang om te beseffen dat deze bestuurlijke afspraken gaan over een zeer lange periode (tot na 2035) en dus voor een zeer lange periode invloed zullen hebben op de samenwerking tussen de provincie en de gemeente Zuidplas. Daarbij zullen de momenten van verkiezingen ongetwijfeld ook een rol gaan spelen (gemeenteraadsverkiezingen in 2022/26/30/34 en PS-verkiezingen in 2023/27/31/35). We zullen proberen daar in de bestuurlijke afspraken zo goed mogelijk rekening mee te houden.

buiten reikwijdte verzoek

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: maandag 10 mei 2021 12:03
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: technische vraag CU/SGP

Hallo 5.1.2.e

Ik ben het intern nagegaan en het zit als volgt:

In het provinciaal Omgevingsbeleid is opgenomen dat een nieuwe woningbouwlocatie, gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), die groter dan 3 ha is, opgenomen moet zijn in het provinciaal Omgevingsbeleid. Daarbij gaat het om de bruto oppervlakte in ha zijnde de oppervlakte van het als woningbouwlocatie aangeduide gebied in een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, infrastructuur, groen en water. De aanduiding kan deels ook bestaand stads- en dorpsgebied betreffen.

In het provinciaal Omgevingsbeleid is niet expliciet vastgelegd wanneer er sprake is van één of meerdere woningbouwlocaties. In de praktijk wordt daarvoor gekeken of er sprake is van een ruimtelijk aaneengesloten woningbouwlocatie waarbij dus ook de daarbij behorende voorzieningen, infrastructuur, groen en water als onderdeel van de woningbouwlocatie worden beschouwd. Als clusters van woningbouw ruimtelijk één geheel vormen, is er dus sprake van één woningbouwlocatie. Het is natuurlijk wel de vraag in hoeverre het ruimtelijk gewenst is om "losse" clusters van woningbouw in een gebied te ontwikkelen.

Verder is het van belang dat in alle gevallen ook nog aan het overige provinciaal Omgevingsbeleid moet worden voldaan, zoals het beleid voor ruimtelijke kwaliteit en de Ladder voor duurzame verstedelijking (inclusief de onderbouwing van de behoefte).

Hierbij ook nog wat relevante achtergrondinformatie:

Op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') zijn nog te ontwikkelen woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 ha buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) opgenomen. Op de bijbehorende tabellen is een overzicht opgenomen van de namen en de oppervlaktes van de locaties. Als een locatie is opgenomen op de '3 ha kaart' betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling. Dit neemt niet weg dat de gemeente bij de verdere

detaillering van de betreffende ontwikkeling (in het kader van het bestemmingsplan) nog wel rekening moet houden met specifieke onderdelen van het provinciaal beleid, bijvoorbeeld het beleid voor ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunt voor het opnemen van een locatie op de '3 ha kaart' is dat het gaat om een reële ontwikkeling. Binnen een periode van ten hoogste 10 jaar moet er voldoende behoefte bestaan voor ontwikkeling van de locatie.

Kun je hiermee uit de voeten?

Met vriendelijke groeten,

5.1.2.e

strategisch beleidsadviseur

ruimtelijke ontwikkeling

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem



M 06 5.1.2.e

5.1.2.e @pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: 5.1.2.e @zuidplas.nl>

Verzonden: maandag 10 mei 2021 09:18

Aan: 5.1.2.e @pzh.nl>

cc: 5.1.2.e [redacted]@zuidplas.nl>

Onderwerp: technische vraag CU/SGP

Hoi 5.1.2.e

De fractie van de CU/SGP in de gemeenteraad heeft de volgende technische vraag gesteld waar ik graag jouw hulp voor inroep, omdat het over de 3ha kaart gaat.

1. Hoe moeten we de 3 ha kaart nu precies zien, graag een reactie op onderstaande aannames:
 - Woningbouw is toegestaan mits de totaaloppervlakte niet meer is dan 3 ha en geldt dit voor het hele gebied NWK Noord en wat wordt er precies verstaan onder gebied NWK Noord?
 - Of: In NWK Noord is woningbouw mogelijk mits elk woningbouwplan afzonderlijk niet meer dan 3 ha omvat, dit zou betekenen dat er meerdere clusters woningen van steeds maximaal 3 ha mogelijk zijn en als dit laatste geldt tot hoeveel clusters mag je dan gaan?

Graag jouw input voor de beantwoording hiervan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e [redacted]

Procesmanager Middengebied Zuidplaspolder



T 05.1.2.e [redacted]

E 5.1.2.e [redacted]@zuidplas.nl | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel