



provincie **HOLLAND**
ZUID

GS brief aan Provinciale Staten

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
30 maart 2021

Ons kenmerk
PZH-2021-771271118
DOS-2013-0004055

Bijlagen
3

Aan Provinciale Staten

Onderwerp

Voorleggen voor wensen en bedenkingen:
Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling
Middengebied Zuidplaspolder

Geachte Statenleden,

Aanleiding

Er is in Zuid-Holland een grote, acute behoefte aan nieuwe woningen. In het provinciaal Omgevingsbeleid is de Zuidplaspolder opgenomen als strategische, duurzame reservering voor woningbouw.

De plannen voor grootschalige woningbouw in de Zuidplaspolder dateren al van voor 2004. In 2004 is de Zuidplaspolder door de Rijksoverheid aangewezen als woningbouwlocatie in de Nota Ruimte. Daarna zijn provincie en gemeenten gestart met planvorming en grondverwerving. Om hier uitvoering aan te kunnen geven is in 2004 door gemeenten en provincie de Grondbank RZG Zuidplas (hierna: Grondbank) opgericht. Op dit moment zijn de deelnemers: provincie Zuid-Holland (40%) en de gemeenten Rotterdam (40%), Zuidplas (9%), Gouda (6%) en Waddinxveen (5%). De percentages geven het aandeel aan dat de verschillende partijen hebben in de Grondbank en dus ook de financiële verplichtingen die zij hebben. Ten behoeve van de gewenste gebiedsontwikkeling heeft de Grondbank met name in de periode 2004 – 2011 een omvangrijke grondpositie opgebouwd. Thans is de Grondbank eigenaar van circa 300 hectare in de Zuidplaspolder.

In de afgelopen 17 jaar is er veel ontwikkeld in de Zuidplaspolder: er zijn bedrijventerreinen gerealiseerd (rondom de A12), de provincie heeft de Moordrechtboog aangelegd en er zijn woningen gebouwd grenzend aan de bestaande dorpen (zoals bij Zevenhuizen-Zuid). De ontwikkeling van woningbouw in het Middengebied van de Zuidplaspolder (grotweg omgrensd door de N219, de spoorlijn Den Haag – Gouda en de A20) is echter nog steeds niet van de grond gekomen. Daar zijn meerdere oorzaken voor. Zo is de woonbestemming in de bestemmingsplannen, die in periode van 2008 – 2010 zijn vastgesteld, grotendeels vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en was er in die periode ook sprake van een crisis op de woningmarkt.

In 2017 heeft de gemeente Zuidplas het bidboek 'Integrale ontwikkeling Zuidplas' vastgesteld voor de toekomstige ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder en deze aan GS aangeboden. GS zijn vervolgens in gesprek gegaan met de gemeente van Zuidplas over de ontwikkeling op basis van de uitgangspunten uit het bidboek. PS zijn hierover geïnformeerd op 27 november 2018 (kenmerk: PZH-2018-667582733).

De gemeente Zuidplas heeft vervolgens een concept-ontwikkelingsvisie voor het Middengebied opgesteld en deze is in juni 2019 door de gemeenteraad vrijgegeven voor verrijking, versterking en verdieping aan bewoners, bedrijven, belanghebbenden en bestuurlijke partners.

GS hebben op 24 september 2019 gereageerd op deze concept-ontwikkelingsvisie (kenmerk: PZH-2019-707787721) en PS hierover geïnformeerd.

In de afgelopen 1,5 jaar is intensief samengewerkt tussen de gemeente Zuidplas, de Grondbank en de provincie aan een nieuwe Masterplan en bijbehorende bestuurlijke afspraken.

Bestuurlijke Overeenkomst en Masterplan voor Middengebied Zuidplaspolder

Deze samenwerking heeft geresulteerd in een Bestuurlijke Overeenkomst Middengebied Zuidplaspolder (hierna: Overeenkomst) die wij bij deze graag voor wensen en bedenkingen aan u voor willen leggen. Deze Overeenkomst wordt ook door de gemeente Zuidplas en de overige deelnemers aan de Grondbank, de gemeenten Rotterdam, Gouda en Waddinxveen, aan de desbetreffende gemeenteraden voorgelegd.

Tevens wordt het Masterplan voor het Middengebied van de Zuidplaspolder ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Zuidplas. Het Masterplan is ter informatie bij de stukken gevoegd. De bespreking in de gemeenteraden zal in april en mei plaatsvinden. Wij willen u om die reden vragen om deze Overeenkomst ook in mei inhoudelijk te bespreken.

Nadat deze Overeenkomst is besproken door u en door alle betrokken gemeenteraden, zal de Overeenkomst indien en waar nodig, worden aangepast en vastgesteld door GS, het college van B&W van Zuidplas en het Dagelijks Bestuur van de Grondbank, waarna deze ondertekend zal worden. De planning is dat de ondertekening begin juni kan plaatsvinden zodat daarna gestart kan worden met de uitvoering van deze Overeenkomst.

In deze Overeenkomst zijn afspraken opgenomen over de integrale ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder en raakt aan vele, publiekrechtelijke belangen van de provincie. Daarnaast spelen er ook nog privaatrechtelijke belangen van de provincie als gevolg van haar deelname aan de Grondbank en vanwege de verkoop van provinciale gronden in het gebied. Hieronder worden al deze belangen kort toegelicht worden. Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar de bijgevoegde Overeenkomst.

Wij zijn zeer verheugd dat de goede en intensieve samenwerking tussen de gemeente Zuidplas, de Grondbank en de provincie heeft geleid tot deze Overeenkomst. Met de bouw van 8.000 woningen wordt een hele grote stap gezet in de ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder naar een plek waar mensen kunnen wonen, werken en recreëren. Een belangrijke mijlpaal gezien de enorme woningbehoefte in onze provincie. Dit is tevens van groot belang gezien de huidige situatie m.b.t. Covid 19 waarin we, samen met andere partijen, alles op alles moeten zetten om zo snel mogelijk nieuwe woningen te bouwen en daarmee de bouwsector, als belangrijke economische motor, draaiende te houden.

Bodem en Water

De thema's bodem en water komen beperkt terug in de Overeenkomst maar hebben wel de basis gevormd voor het Masterplan. Deze ontwikkeling wordt namelijk benut om de uitdagingen in het gebied m.b.t. water en bodem aan te pakken. Dat gebeurt door de woningbouw te concentreren op de zogenaamde kreekrug die door het gebied loopt. In de delen die kwetsbaarder zijn voor bodemdaling wordt gezocht naar functies en vormen van landbouw die goed te combineren zijn met het fixeren of zelfs met het verhogen van het waterpeil. Het Dagelijks Bestuur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft per brief een reactie op het Masterplan gestuurd naar de gemeente Zuidplas. Deze brief is ter informatie bijgevoegd.

Woningbouw

Er wordt zo snel mogelijk gestart met de bouw van 8.000 woningen in een nieuw dorp in het Middengebied van de Zuidplaspolder waarvan de planning is dat er voor 2031 4.260 gebouwd worden. Minimaal 50% van de woningen wordt gebouwd in het betaalbare segment en van de eerste 4.260 woningen wordt 30% sociale huur. Alle woningen worden gebouwd in dorpse en landelijke woonmilieus zoals ook in het provinciaal Omgevingsbeleid is vastgelegd voor deze locatie. Tevens streeft de gemeente Zuidplas naar benutting van de gronden die worden aangekocht van de Grondbank en de provincie, vooruitlopend op de definitieve realisatie van woningbouw, door te onderzoeken of tijdelijke woningen of flexwoningen hier financieel haalbaar en uitvoerbaar zijn.

Werken

De gemeente Zuidplas zal circa 65 ha (bruto) bedrijventerreinen mogelijk maken, ontwikkelen en realiseren rond de zogenaamde Gouweknoop, grenzend aan bestaande bedrijventerreinen, nabij infrastructuur en op een plek die niet geschikt is voor woningbouw.

Groen, recreatie, natuur en duurzaamheid

In het Masterplan is opgenomen dat de gemeente Zuidplas een robuuste, groene en recreatieve zone ten westen van een nieuw vijfde dorp wil behouden en versterken (de zogenaamde Groene Schakel). Tevens realiseert de gemeente stevige groenstructuren binnen en aan de rand van het nieuwe dorp.

De provincie en de gemeente gaan gezamenlijk de ecologische en financiële haalbaarheid van de realisatie van de Ecologische Verbindingszone tussen de Krimpenerwaard en het Bentwoud onderzoeken die door de Zuidplaspolder moet gaan lopen, zodat op basis daarvan afspraken gemaakt kunnen worden over de realisatie van deze Ecologische Verbindingszone.

De provincie is bezig met verwerving en realisatie van de zogenaamde Groene Waterparel, die ook in dit gebied is gelegen en onderdeel uitmaakt van NatuurNetwerk Nederland. De afspraken die hierover zijn gemaakt, blijven van toepassing.

Het gehele gebied wordt klimaatadaptief ingericht met een wijze van bebouwing die bijdraagt aan een gezonde en veilige leefomgeving conform het Convenant Klimaatadaptief Bouwen.

De doelstelling is om binnen het gebied minstens evenveel energie op te wekken als dat er gebruikt wordt.

Mobiliteit

De provincie heeft flink geïnvesteerd in de infrastructuur in de Zuidplaspolder door de aanleg van de Moordrechtboog en eerder al de vernieuwde N219 aansluiting bij Zevenhuizen. Daarom is in bestuurlijke afspraken in 2013 tussen de provincie en de gemeente Zuidplas vastgelegd dat alle kosten voor infrastructuur die nodig zijn als gevolg van deze ontwikkeling, worden betaald vanuit de opbrengsten van deze gebiedsontwikkeling.

Op dit moment is er sprake van intensief autoverkeer in en rondom het Middengebied in de spitsuren. Door de ontwikkeling van het Middengebied zal de druk op het wegennet toenemen waardoor maatregelen m.b.t. doorstroming noodzakelijk zijn.

In de Overeenkomst is daarom een heel pakket aan mobiliteitsmaatregelen opgenomen voor het Middengebied van de Zuidplaspolder die door de gemeente Zuidplas vanuit de gebiedsontwikkeling worden betaald. Tevens investeert de gemeente Zuidplas flink in goede fietsverbindingen binnen het gebied en richting omliggende stations.

Daarnaast zijn er ook afspraken gemaakt over een stevig pakket van mobiliteitsmaatregelen aan de randen van het gebied, waarvan een groot deel voor provinciale wegen op grondgebied van de gemeenten Gouda en Waddinxveen. De gemeente Zuidplas stelt hiervoor € 16 miljoen beschikbaar uit de gebiedsontwikkeling, de gemeente Gouda draagt € 4,7 miljoen bij en de provincie Zuid-Holland draagt hieraan € 6 miljoen bij.

Wij zijn voornemens deze € 6 miljoen te dekken met € 2,1 miljoen die reeds beschikbaar is in het Programma Zuid-Hollandse Infrastructuur voor de ontsluiting van Westergouwe te Gouda en € 3,9 miljoen uit de meerwaarde die ontstaat bij de verkoop van de provinciale gronden in het Middengebied die in het verleden zijn aangekocht in het kader van het project Moordrechtboog en het zogenaamde Boogpark (zie ook hieronder bij Verkoop provinciale gronden in het Middengebied van de Zuidplaspolder).

Er zal nog een vervolgovereenkomst worden opgesteld waarin wordt vastgelegd door de gemeente Zuidplas, de buurgemeenten en de provincie wanneer en hoe deze mobiliteitsmaatregelen gerealiseerd gaan worden.

Benodigde aanpassingen van het provinciaal Omgevingsbeleid

De ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder moet worden vastgelegd in één of meerdere omgevingsplannen. Deze moeten passen binnen het provinciaal Omgevingsbeleid. Op dit moment past deze ontwikkeling nog niet binnen het provinciaal Omgevingsbeleid. Wanneer deze Overeenkomst is ondertekend, zullen wij dan ook starten met een procedure voor aanpassing van het provinciaal Omgevingsbeleid waarvoor besluitvorming door Provinciale Staten nodig is. Wij horen dan ook al graag in deze fase hoe u aan kijkt tegen de voorgestelde aanpassingen van het provinciaal Omgevingsbeleid.

In de Overeenkomst is in artikel 9 uitgewerkt welke aanpassingen noodzakelijk zijn. De meeste van deze aanpassingen hebben betrekking op de kaart en de lijst van locaties voor woningbouw en bedrijventerreinen die groter zijn dan 3 ha en gelegen zijn buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Er wordt in het huidige Omgevingsbeleid al rekening gehouden met deze ontwikkeling, alleen is de precieze locatie gewijzigd. Vandaar dat wordt voorgesteld om zowel locaties te schrappen als toe te voegen. In feite is er vooral sprake van een verschuiving en een beperkte uitbreiding van het aantal hectares.

Verkoop gronden en beëindiging Grondbank

De provincie heeft op dit moment in de begroting een gereserveerde verliesvoorziening van € 9.6 miljoen voor de Grondbank. De reden hiervoor is dat tot op heden concrete plannen voor ontwikkeling van de gronden van de Grondbank zijn uitgebleven. Dit zorgde ervoor dat de waarde van gronden van de Grondbank lager was dan de boekwaarde. In de risicoparagraaf van de begroting 2021 is opgenomen dat indien er niet tot (woningbouw)ontwikkeling van het gebied gekomen wordt, de gronden van de Grondbank dan naar verwachting voor agrarische waarde verkocht moeten worden en de provincie in dat geval maximaal € 16.4 miljoen zal moeten afboeken. Overigens liggen lang niet alle gronden van de Grondbank in het gebied waar woningbouw en bedrijventerrein zal worden ontwikkeld. Een deel van de gronden ligt in de zogenaamde Groene Schakel of in blijvend agrarisch gebied.

Indien deze overeenkomst wordt gesloten, wordt de Grondbank RZG Zuidplas per 31 december 2024 budgetneutraal beëindigd, met de volgende gevolgen en voorwaarden:

- De gemeente Zuidplas koopt alle gronden van de Grondbank, dus ook die waar geen woningbouw zal plaatsvinden of bedrijventerrein ontwikkeld zal worden, na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan.
- De Grondbank wordt per 31 december 2024 van rechtswege beëindigd mits er dan een onherroepelijk omgevingsplan is.
- Alle verplichtingen en risico's van de Grondbank gaan over op de gemeente Zuidplas met terugwerkende kracht per 1 januari 2021.
- De op de provinciale begroting gereserveerde verliesvoorziening van € 9.6 miljoen is niet meer nodig en valt dus op termijn vrij.
- De provincie hoeft met terugwerkende kracht per 1 januari 2021 geen bijdrage meer te betalen voor de deelname aan de Grondbank. Voor 2021 is hiervoor € 760.000 opgenomen in de begroting. In de meerjarenbegroting is voor 2022 een bedrag van € 720.000 opgenomen en vanaf 2023 € 902.000.
- De provincie zal, indien het Algemeen Bestuur van de Grondbank hiermee instemt, nog € 164.000 ontvangen als uitkering aan de deelnemers van het positief rekeningresultaat 2020 van de Grondbank.
- De grondtransactie en de beëindiging van de Grondbank is onder voorbehoud dat er een onherroepelijk omgevingsplan komt op basis waarvan de woningbouw en het bedrijventerrein gerealiseerd kunnen worden. Indien het omgevingsplan niet onherroepelijk wordt zal de Grondbank verlengd dienen te worden.

Verkoop provinciale gronden in het Middengebied van de Zuidplaspolder

De provincie beschikt over circa 42 ha grond in het Middengebied van de Zuidplaspolder. Een deel van deze gronden, circa 27 ha, is in eigendom van de provincie gekomen toen het Bureau Beheer Landgronden werd opgeheven en het eigendom over ging naar de provincie. Een ander deel van deze gronden, circa 8 ha, zijn door de provincie gekocht ten behoeve van het Boogpark waarvoor later van realisatie is afgezien. Tenslotte is een deel van de gronden, circa 7 ha, door de provincie aangekocht in het kader van de aanleg van de Moordrechtboog. Dit zijn gronden die niet nodig waren voor de aanleg van de Moordrechtboog maar daarin mee gekocht zijn aangezien de eigenaren niet alleen de delen wilden verkopen waar de Moordrechtboog zou komen.

Alle circa 42 ha grond is gelegen in het gebied waar woningbouw gaat plaatsvinden of bedrijventerrein ontwikkeld gaat worden. Deze gronden zullen allemaal verkocht worden aan de gemeente Zuidplas op basis voor een marktconforme prijs. Zoals hierboven bij mobiliteit is aangegeven, zal de meerwaarde die ontstaat bij de verkoop van de gronden die zijn aangekocht ten behoeve van het Boogpark en in het kader van de aanleg van de Moordrechtboog, worden ingezet voor de financiering mobiliteitsmaatregelen.

De daadwerkelijke verkoop (juridische overdracht) zal plaatsvinden nadat er een onherroepelijk omgevingsplan is op basis waarvan de woningbouw en het bedrijventerrein gerealiseerd kunnen worden.

Een samenhangend pakket van afspraken

Bij het opstellen van deze Overeenkomst is altijd het uitgangspunt geweest om te komen tot een uitgebalanceerd, samenhangend pakket van afspraken waarin afspraken niet los van elkaar gezien kunnen worden. Wanneer op één onderwerp de afspraken werden aangepast, had dat direct invloed op andere onderwerpen. Bovenstaand overzicht moet dus ook niet gezien worden als een opsomming maar als een samenhangend geheel aan afspraken die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn ten behoeve van een integrale gebiedsontwikkeling.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Bijlagen:

- Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder
- Masterplan Middengebied Zuidplaspolder
- Brief Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard aan gemeente Zuidplas over Masterplan