



Status
A-Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde Staten
30 maart 2021

Eindtermijn
30 maart 2021

Onderwerp

Bestuurlijke Overeenkomst ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder

Advies

1. In te stemmen met de Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder met het voorbehoud dat deze pas door Gedeputeerde Staten (GS) vastgesteld en namens GS ondertekend kan worden nadat Provinciale Staten (PS) eventuele wensen en bedenkingen kenbaar hebben kunnen maken en eventuele wijzigingen, mede naar aanleiding van de reactie van PS, zijn doorgevoerd.
2. Te bepalen dat de Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder voor wensen en bedenkingen aan PS voorgelegd wordt.
3. Vast te stellen de brief aan PS, waarmee de Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder voor wensen en bedenkingen wordt aangeboden.
4. Vast te stellen de publiekssamenvatting, waarmee informatie gegeven wordt over het voorleggen van de Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder voor wensen en bedenkingen aan PS en het voornemen om deze vervolgens te ondertekenen, samen met de gemeente Zuidplas en de Grondbank RZG Zuidplas.

Besluit GS

Vastgesteld met een machtiging voor de portefeuillehouder om:

- In de brief aan PS op p.1, eerste alinea de coronacrisis en woningbouwcrisis als context toe te voegen;
- In de brief aan PS meer uit te stralen dat dit een mijlpaal is;
- In de overeenkomst in artikel 1 'Zuidplaspolder' te wijzigen in 'plangebied';
- In de overeenkomst in artikel 8.5 over de kosten voor infrastructuur een wijziging te maken;
- De conceptversies van het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder en de brief van het Hoogheemraadschap aan de gemeente Zuidplas over het Masterplan te vervangen door de definitieve versies;
- Tekstuele wijzigingen van ondergeschikt belang te maken in de stukken, w.o. in de overeenkomst indien andere Colleges nog tekstuele aanpassingen wensen.

Bijlagen

1. GS-brief aan PS over Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder
2. Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder
3. Masterplan Middengebied Zuidplaspolder
4. Brief van het Dagelijks Bestuur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard aan de gemeente Zuidplas over het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder

1 Toelichting voor het College

Zie de GS-brief aan PS.

Financieel en fiscaal kader

Het voorliggende besluit heeft nu nog geen financiële en fiscale gevolgen. Hieronder zijn de financiële gevolgen en risico's geschetst die aan de orde zijn indien GS, nadat PS eventuele wensen en bedenkingen kenbaar hebben gemaakt, besluiten om de Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder (hierna: de Overeenkomst), eventueel gewijzigd, vast te stellen en te ondertekenen (naar verwachting begin juni 2021).

Op hetzelfde moment zullen ook de koopovereenkomsten voor de gronden van de Grondbank RZG Zuidplas (hierna: Grondbank), ca. 300 ha, en de gronden die in eigendom zijn van de provincie in het Middengebied van de Zuidplaspolder, ca. 42 ha, vastgesteld en ondertekend worden.

Verkoop gronden Grondbank aan gemeente Zuidplas

- In de begroting van de provincie is een verliesvoorziening opgenomen van € 9,6 miljoen ten behoeve van de Grondbank. Deze voorziening is indertijd genomen omdat de verwachting toen was dat de verkoopwaarde van de gronden van de Grondbank lager zou uitvallen dan de hoogte van de boekwaarde van de Grondbank. Omdat de gemeente Zuidplas heeft aangegeven de boekwaarde per 31 december 2024 te zullen vergoeden, zal de verliesvoorziening in de provinciale begroting op termijn vrijvallen.
- Daarnaast vallen ook de gereserveerde bijdragen in de begroting voor de deelname aan de Grondbank vanaf 1 januari 2021 vrij. 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. Deze kosten zullen, samen met de bijdragen van de andere deelnemers worden geactiveerd in de boekwaarde van de Grondbank.
- De provincie zal nog € 164.000 ontvangen als uitkering aan de deelnemers van het positief rekeningresultaat 2020 van de Grondbank. Het Algemeen Bestuur van de Grondbank moet hier nog wel formeel mee instemmen.
- De door de Grondbank te maken kosten voor tijdelijk beheer en onderhoud worden verrekend in de door de gemeente Zuidplas af te rekenen boekwaarde en daarvoor worden dus geen kosten meer in rekening gebracht bij de provincie.

Bij het onherroepelijk worden van het bestemmings-/omgevingsplan zullen naar verwachting in de 2e helft van 2024 de gronden overgedragen worden aan de gemeente Zuidplas. Daarna kan de formele afwikkeling en afrekening gaan plaatsvinden.

Programma:

Deelnemerskosten aan en baten exploitatieresultaat van de Grondbank

- Totaalbedrag exclusief BTW : zie toelichting hierboven
- Ambitie : Ambitie 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland:

Vrijval verliesvoorziening:

- Totaalbedrag exclusief BTW : zie toelichting hierboven

- Ambitie : Ambitie 9 Overzicht Algemene middelen en Organisatie

Financiële risico's:

Het grootste risico dat kan optreden na ondertekening van deze Overeenkomst is een gedeeltelijke onthouding van de goedkeuring van het omgevingsplan. In de op te stellen vaststellings- en verkoopovereenkomst tussen de Grondbank en de gemeente Zuidplas is hier een artikel aan gewijd. Samengevat zal gezamenlijk gezocht worden naar mogelijkheden om dit binnen de bestuurlijke afspraken te repareren. Wanneer dat niet mocht lukken komt deze Overeenkomst te vervallen en zullen er opnieuw onderhandelingen moeten plaatsvinden. In die situatie, zal dat leiden tot de volgende financiële gevolgen:

- Naar verwachting zal de toezichthouder op de Grondbank (het ministerie van BZK) eisen dat (in elk geval) de verliesvoorziening van € 9.6 miljoen afgeboekt wordt aangezien er geen zicht is op spoedige ontwikkeling van woningen en/of bedrijventerreinen op de gronden van de Grondbank.
- De provincie zal de komende jaren de "deelnemersbijdrage" aan de Grondbank moeten blijven betalen. 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.
- Indien het omgevingsplan niet onherroepelijk wordt zal de Grondbank verlengd dienen te worden en heeft dan een boekwaarde die verhoogd is met de niet bij de deelnemers in rekening gebrachte bijdragen, derhalve een boekwaarde die ca. € 6,5 miljoen hoger ligt dan thans.

Naast deze financiële risico's zijn er ook nog procesmatige risico's voor de Grondbank. Uitgangspunt is dat de Grondbank op 31 december 2024 van rechtswege ophoudt te bestaan. Alle leningen worden dan afgelost. Op het moment dat niet tot verkoop van de gronden van de Grondbank wordt overgegaan zal de Grondbank alsdan nieuwe leningen moeten gaan afsluiten. Vraag is of dat tegen net zo gunstige voorwaarden kan als momenteel zou kunnen.

Verkoop gronden provincie in Middengebied Zuidplaspolder aan gemeente Zuidplas

Totaalbedrag exclusief BTW : volgt bij koopovereenkomst

Ambitie :

- Voor de zogenaamde "Grond- voor-Grond gronden" (27,3 ha): ambitie 5: Versterken natuur in Zuid-Holland
- Voor de gronden die zijn aangekocht i.h.k.v. Boogpark (7,8 ha): ambitie 9: Overzicht Algemene middelen en Organisatie
- Voor de gronden die zijn aangekocht i.h.k.v. de Moordrechtboog (7,0 ha): Ambitie 2: Bereikbaar Zuid-Holland.

De meerwaarde van de gronden die zijn aangekocht i.h.k.v. Boogpark en de Moordrechtboog zal ingezet worden voor de financiering van een aantal mobiliteitsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage C van deze Overeenkomst (zie hieronder).

Financiële risico's

Ook voor de verkoop van de gronden van de provincie geldt dat de verkoop plaats vindt onder voorbehoud van het onherroepelijk zijn van het omgevingsplan. Er zal hierover niet eerder dan begin 2024 duidelijkheid zijn. Tot die tijd zullen de gronden nog niet formeel verkocht worden. De kosten en opbrengsten tot dat moment komen ten laste van de provincie.

Vertraging in het onherroepelijk worden van het omgevingsplan zorgt dus automatisch voor vertraging in de verkoop van de provinciale gronden in het gebied en voor het beschikbaar komen van de opbrengst.

In de Overeenkomst is in artikel 13 opgenomen hoe ingeval van (gedeeltelijke) onthouding van goedkeuring van het omgevingsplan omgegaan zal worden. Dat geldt ook voor de afspraken omtrent deze verkoop.

Bijdrage aan mobiliteitsmaatregelen

In Bijlage C van deze Overeenkomst is opgenomen dat de provincie Zuid-Holland € 6.000.000 zal bijdragen aan mobiliteitsmaatregelen aan provinciale wegen op het grondgebied van de gemeenten Gouda en Waddinxveen. Dit bedrag zal op de volgende wijze financieel gedekt worden:

- A. € 2.100.000 vanuit het Programma Zuid-Hollandse Infrastructuur

Totaalbedrag exclusief BTW : € 2.100.000

Ambitie : Ambitie 2: Bereikbaar Zuid-Holland

Financiële risico's:

Er zijn geen financiële risico's. Deze kosten zijn reeds gedekt in het Programma Zuid-Hollandse Infrastructuur bij de maatregelen voor de ontsluiting van Westergouwe te Gouda.

- B. € 3.900.000 vanuit meerwaarde provinciale gronden in Middengebied Zuidplaspolder

Zoals hierboven aangegeven, is de provincie in het bezit van gronden die zijn aangekocht i.h.k.v. de Moordrechtboog, 7,0 ha, en i.h.k.v. Boogpark, 7,8 ha, strategisch grondbezit. Het project Moordrechtboog (begrotingsambitie 2: bereikbaar Zuid-Holland) en het strategisch grondbezit (begrotingsambitie 9: Overzicht Algemene middelen en Organisatie) dienen te worden gecompenseerd voor de afwaarderinglast (afboeking boekwaarde) als het gevolg van de verkoop van de gronden. De netto-opbrengst komt dan uit op € 3.9 miljoen.

Deze netto-opbrengst zal ingezet worden als provinciale bijdrage in het onrendabele deel van de aan te leggen infrastructuur buiten het ontwikkelgebied Zuidplas (begrotingsambitie 2: bereikbaar Zuid-Holland). De financiële gevolgen van deze verkoop zullen worden opgenomen in de financiële paragraaf behorende bij het verkoopbesluit dat naar verwachting begin juni aan GS wordt aangeboden.

Financiële risico's:

Er zijn geen financiële risico's. Deze netto-opbrengsten worden weliswaar pas door de provincie ontvangen wanneer de koopovereenkomst voor de provinciale gronden geëffectueerd wordt, maar als die niet geëffectueerd wordt, komt ook deze Overeenkomst te vervallen en daarmee ook de financiële verplichtingen voor de mobiliteitsmaatregelen..

Nota Ruimtegelden en middelen duurzame exploitatie van energiepoteel Zuidplaspolder

In de Overeenkomst wordt vastgelegd dat de provincie, samen met de gemeente Zuidplas, concrete afspraken gaat maken over de beschikbaarstelling van € 4 miljoen van de zogenaamde voormalige Nota Ruimtegelden die gereserveerd zijn voor de duurzame en klimaatadaptieve ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder. GS hebben dit al eerder op 5 januari 2021 per brief (kenmerk PZH-2020-760199192) bevestigd aan de gemeente Zuidplas en deze afspraak leidt derhalve niet tot nieuwe financiële gevolgen.

In de Overeenkomst wordt vastgelegd dat de Provincie, samen met de gemeente Zuidplas, concrete afspraken gaat maken over de wijze van beschikbaarstelling van de resterende middelen, betreffende € 113.000,-, voor de duurzame exploitatie van energiepoteel Zuidplaspolder aan de gemeente Zuidplas voor de ontwikkeling van het Middengebied. Deze middelen zijn bij beëindiging van de Regionale Ontwikkelorganisatie Zuidplaspolder over gegaan naar de provincie met de afspraak dat deze besteed zullen worden aan duurzame exploitatie van energiepoteel in de Zuidplaspolder. Dit in afstemming met de partners die zitting hadden in de voormalige Regionale Ontwikkelorganisatie Zuidplaspolder. Deze middelen zijn dus al gereserveerd voor de Zuidplaspolder en deze afspraak heeft geen financiële gevolgen.

<i>Totaalbedrag exclusief BTW</i>	: € 4.113.000
<i>Ambitie</i>	: Ambitie 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
<i>Financiële risico's</i>	: Er zijn geen financiële risico's.

Algemeen

De personele inzet om de afspraken uit de Overeenkomst uit te voeren zal uit de bestaande formatie worden gehaald.

Juridisch kader

Met het voorliggende besluit worden nog geen juridische verplichtingen aangegaan. Dat is pas het geval wanneer GS, nadat PS eventuele wensen en bedenkingen kenbaar hebben gemaakt, besluiten om deze Overeenkomst, eventueel gewijzigd, vast te stellen en te ondertekenen (naar verwachting begin juni 2021).

De juridische gevolgen zijn weergegeven in de Overeenkomst. Alle juridische verplichtingen die met ondertekening van deze Overeenkomst worden aangegaan vallen binnen de bevoegdheden van GS.

2 Voorafgaande besluitvorming

Er heeft in het verleden veel besluitvorming plaatsgevonden door de provincie over de Zuidplaspolder. In 2004 is de Grondbank RZG Zuidplas opgericht. Vanaf dat moment heeft hier elk jaar besluitvorming over plaatsgevonden door GS en PS, zoals over de vaststelling van de jaarrekening en de begroting.

In 2008 is de Regionale Ontwikkelorganisatie Zuidplaspolder opgericht, waar de provincie ook aan deelnam, en in 2014 is deze weer opgeheven. In samenhang hiermee is een vaststellingsovereenkomst (Afspraken provincie Zuid-Holland en gemeente Zuidplas over hoofdplanstructuur, 8 november 2013) gesloten tussen de provincie en de gemeente Zuidplas, waarbij een aantal taken en verantwoordelijkheden zijn geherdefinieerd.

Op 24 september 2019 hebben GS een reactie gestuurd op de concept-ontwikkelingsvisie voor het Middengebied van de Zuidplaspolder aan de gemeente Zuidplas (kenmerk PZH-2019-707787721). Deze reactie van GS is gebruikt als input voor het Masterplan voor het Middengebied van de Zuidplaspolder en in het samenwerkingsproces met de gemeente Zuidplas en de Grondbank om tot deze Overeenkomst te komen.

3 Proces

De Overeenkomst wordt voor wensen en bedenkingen voorgelegd aan PS en zal naar verwachting op 26 mei 2021 besproken worden in de Statencommissie Ruimte, Wonen en Economie. Parallel daaraan wordt de Overeenkomst (voor reactie) voorgelegd aan de gemeenteraad van Zuidplas en aan de gemeenteraden van de overige deelnemers aan de Grondbank, namelijk die van Rotterdam, Gouda en Waddinxveen. Tevens wordt het Masterplan voor het Middengebied van de Zuidplaspolder ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Zuidplas en zal het Dagelijks Bestuur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard een inhoudelijke reactie geven op het Masterplan.

Hierna zullen eventuele aanpassingen naar aanleiding van de wensen en bedenkingen van PS en de gemeenteraden verwerkt worden in de Overeenkomst. De Overeenkomst wordt vervolgens vastgesteld door GS, het college van B&W van de gemeente Zuidplas en het Dagelijks Bestuur van de Grondbank. Op hetzelfde moment zal ook de koopovereenkomst voor de gronden van de Grondbank worden vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Zuidplas en het Dagelijks Bestuur van de Grondbank en zal de koopovereenkomst voor de provinciale gronden worden vastgesteld door GS en het college van B&W van de gemeente Zuidplas. Daarna zullen alle drie de overeenkomsten tegelijkertijd ondertekend worden. De verwachting is dat dit begin juni 2021 zal zijn.

Hierna wordt gestart met de uitvoering van de Overeenkomst en het opstellen van de deelovereenkomsten voor de uitvoering van de mobiliteitsmaatregelen en de realisatie van de Ecologische Verbindingszone.

4 Participatie en rolname

De Overeenkomst is tot stand gekomen door een samenwerkings- en onderhandelingsproces tussen gemeente Zuidplas, de Grondbank en de provincie Zuid-Holland.

5 Communicatiestrategie

De communicatie zal gezamenlijk plaatsvinden met de andere ondertekenaars. Zo verschijnt er een gezamenlijk pers- en nieuwsbericht.