

GOM ZPP II - gemeente Zuidplas ontwikkeling plangebied Nieuwerkerk Noord

Overwegingen/uitgangspunten n.a.v. overleg 26.06 en 02.07.2018

1. De bestemming kan worden gerealiseerd o.b.v. het vigerende bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid > september 2019: herziening bestemmingsplan.
2. Er is geen exploitatieplan bij het moederplan vastgesteld.
3. Gemeente en provincie zijn bereid planologische medewerking te verlenen, alle seinen staan op groen.
4. Gemeente kiest voor de rol van faciliterende overheid > geen joint venture model conform ZHZ > concessiemodel ligt voor de hand.
5. Gemeente en provincie zijn bereid de milieustraat op bedrijventerrein Hooge Veenen te verplaatsen, medewerking te verlenen aan de reconstructie van het bedrijventerrein als ook van de rotonde vanaf de A20 in westelijke richting.
6. Gemeente is bereid de hiervoor genoemde reconstructie voor te financieren; toerekening kosten op basis van overeen te komen verdeelsleutel.
7. DPOI is niet van toepassing. Fonds BOVO is wel van toepassing (€ 10,--/m2).
8. Verwerving gronden derden:
 - Gemeente is in principe bereid gronden derden te verwerven en te stallen (mogelijk bij groundbank) tot het moment van uitgifte; betaling beschikbaarheidsvergoeding (marktconform) door GOM.
 - Concreet onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om op korte termijn - uiterlijk september 2018 - de gronden van Geveke te verwerven/stallen bij de Grondbank.
 - Gemeente overweegt de verkoop van haar gronden. Alvorens hierover met derden concreet wordt onderhandeld, heeft GOM het eerste recht van koop. In dit verband wordt ook verwezen naar de gezamenlijke inspanningen tot nu toe en de in 2014 gesloten verlengde ROK.
 - Volgens gemeente zijn derde partijen actief in het gebied, waaronder Mahler en Synchron.
 - Gemeente onderzoekt de mogelijkheid tot het inzetten van haar instrumentarium (WvG, onteigening).

Te volgende route en planning:

- A. Opstellen/sluiten akkoord op hoofdlijnen > bedoeld om snel tot afspraken te kunnen komen inzake strategische verwervingen (o.a. gronden Geveke): *september 2018*

Voorzet inhoudsopgave hoofdlijnen akkoord:

- rollen van gemeente en GOM in de samenwerking, GOM risicodragende ontwikkelaar, faciliterende overheid
- samenwerking met derde-ontwikkelaars v.z.v.t.
- integrale gebiedsontwikkeling > gefaseerde verwerving van alle gronden in het plangebied
- concreet verwerving gronden Geveke, 2,7 ha
- afspraken over inbreng c.q. verwerving gronden gemeente
- afspraken over verwerving gronden (overige) derden
- Start bouw onder voorwaarden, geen bouwplicht.
- Realisatie c.q. voorfinanciering aanleg openbare ruimte door gemeente
- GOM ontwikkelt gefaseerd alle woningen (behoudens mogelijke zelfrealisatoren).

- I.g.v. zelfrealisatoren > sluitende afspraken te maken inzake kostenverhaal en/of opstellen exploitatieplan.
 - Financiële uitgangspunten: plankosten, fonds bovenwijks e.d.
 -
 -
- B. Samenwerkingsovereenkomst voor het totale plangebied; hoofdlijnsafspraken nader uitgewerkt (concessiemodel: *november/december 2018*)
- C. Anterieure overeenkomsten per deel plan (4 tot 6 deelplannen).