

Vergaderjaar 2008–2009

27 581

Grondbeleid

Nr. 35

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTE- LIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 januari 2009

Met deze tweede voortgangsbrief wil ik u op de hoogte brengen van de stand van zaken bij de acht projecten waar het Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf (GOB) op dit moment is ingezet en namens het Rijk deelneemt aan het gebiedsontwikkelingsproces.

Ik doe dit mede namens mijn collega's van Defensie, Economische Zaken, Financiën, Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en Verkeer en Waterstaat¹.

In deze brief zal ik eerst stilstaan bij de projectenportefeuille en de planning. Vervolgens geef ik een aantal algemene indrukken en belicht ik een aantal thema's uit de projecten die bijzondere aandacht behoeven. Tot slot is een projectenbijlage bijgevoegd² waarin de stand per project is terug te vinden.

Twee nieuwe projecten bij het GOB

Het ministerieel opdrachtgeversberaad heeft april 2008 besloten het GOB in te zetten bij de ontwikkeling van de Westflank Haarlemmermeer (tevens Randstad Urgentproject) en bij de herontwikkeling van het voormalige industriële defensiecomplex op het Hembrugterrein in Zaanstad.

Het ministerieel opdrachtgeversberaad heeft verder besloten het GOB niet in te zetten bij het project voor het behoud en het herstel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Gebiedsontwikkeling is een belangrijk instrument binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Echter de afzonderlijke gebiedsontwikkelingsprojecten zijn van beperkte schaal en hebben overwegend een groen/blauw karakter. Het Rijk kiest er voor de uitvoering van deze projecten via de Dienst Landelijk Gebied en Rijkswaterstaat te (blijven) ondersteunen.

¹ Gezamenlijk vormen wij het ministerieel opdrachtgeversberaad voor het GOB.

² Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

GOB rondt drie projecten in de loop van 2009 af

Het GOB verwacht de projecten Bloemendalerpolder, Moerdijk en Klavertje 4 in de loop van 2009 af te ronden. De planning is dat de betrokken partijen dan in zullen stemmen met het ruimtelijke programma, de financieringsafspraken en de uitvoeringsafspraken (tezamen de (rijks-) businesscase).

Aan rijkszijde zal het GOB het ministerieel opdrachtgeversberaad vragen met het resultaat in te stemmen en daarmee definitief akkoord te gaan met de wijze waarop de meegegeven rijksdoelen gerealiseerd gaan worden, de inzet van de rijksmiddelen (rijksgrond en subsidies) en de rol van het Rijk bij de uitvoering. Uw kamer zal over deze besluiten afzonderlijk worden geïnformeerd.

Hieronder is voor alle projecten aangegeven wanneer het GOB zijn businesscase oplevert¹ en wanneer de uitvoering² van start gaat.

Gebiedsontwikkeling	Verwachte afronding GOB traject	Verwachte start uitvoering ¹
1. Bloemendalerpolder	zomer 2009	2009*
2. Vliegkamp Valkenburg	2010 (was 2009)	2014 (was 2012)
3. Groeiopgave Almere	najaar 2009	2010
4. Klavertje 4	1e helft 2009	2009**
5. Vliegveld Twente	eind 2009	2010
6. Gebiedsontwikkeling Moerdijk	1e helft 2009 (was eind 2008)	2010
7. Westflank Haarlemmermeer	voorjaar 2010	2012
8. Hembrugterrein, Zaanstad	2009/2010	2009

* met name start aanleg groen

** Delen van het gebied worden momenteel al ontwikkeld en zullen straks in het grotere geheel opgaan.

¹ Zijnde de start van de inrichting van een gebied.

De afronding van de businesscase bij de gebiedsontwikkeling Moerdijk is met een half jaar uitgesteld. Ik zal zodadelijk stilstaan bij de ontwikkelingen bij het Vliegkamp Valkenburg.

De kredietcrisis heeft nog niet geleid tot vertragingen in de projecten omdat de start uitvoering pas over enkele jaren is voorzien. Het weegt wel mee bij het bepalen van de momenten waarop rijksvastgoed binnen de projecten wordt verkocht. Op dit moment is dat alleen bij het Hembrugterrein van belang. Het GOB had zich ten doel gesteld het Hembrugterrein in 2009 te verkopen. Dit wordt mogelijk later.

In de afgelopen periode is er veel bereikt

In oktober 2007 heb ik u de eerste voortgangsbrief³ gestuurd. Destijds was het nog te vroeg voor tastbare tussenresultaten. Inmiddels zijn we ruim een jaar verder en kan ik u melden dat alle projecten belangrijke stappen voorwaarts hebben gezet.

De voortgang en de bijbehorende tussenresultaten zijn een gevolg van de vruchtbare samenwerking en het, over het algemeen, goede samenspel dat tussen de partijen, besturen en de projectorganisaties is ontstaan. Ondanks de complexe opgaven en de vele belangen die een rol spelen is in de afgelopen periode meer zekerheid gekomen over de ruimtelijke programma's. Projecten waar bij de start van de betrokkenheid van het GOB nog sprake was van grote financiële tekorten, zijn gedurende het proces van rekenen en tekenen financieel een stuk gezonder geworden. Deels is dit het gevolg van het concretiseren en optimaliseren van de ruimtelijke programma's en van beter inzicht in de kosten, de opbrengsten

¹ Zijnde het financieel sluitende plan voor de ontwikkeling van een gebied dat de instemming heeft van de betrokken partners. De business case bestaat uit een ruimtelijk programma, helderheid over de financiering en afspraken over de uitvoering.

² Zijnde de start van de inrichting van een gebied.

³ Tweede Kamer, vergaderjaar 2007–2008, 27 581, nr. 34.

en de risico's. Deels is dit het gevolg van bereidheid van de betrokken partijen om financieel (extra) bij te dragen of de bereidheid tot afspraken over de inbrengwaarden van grond. Deze bereidheid komt voort uit het verbeterde zicht op de potenties en de mogelijkheden van de ontwikkeling, het toenemend vertrouwen van de partijen in de toekomstige samenwerking en daarmee een toenemende bereidheid om te geven en nemen en zo tot een integraal succes te komen.

Naast het proces van rekenen en tekenen wordt tegelijkertijd het planologisch proces van visie tot plan, stap voor stap doorlopen. Gekoppeld hieraan wordt het maatschappelijk debat georganiseerd en worden resultaten tussentijds aan de achterbannen ter goedkeuring voorgelegd en vastgelegd. Dit zijn de momenten waarop blijkt of de overeenstemming die binnen de projecten is bereikt definitief op de steun van de achterbannen kan rekenen en mogelijke opgaven en geschilpunten zijn opgelost. In de afgelopen periode is dit géén vanzelfsprekendheid gebleken. De projecten hebben lokaal, regionaal en nationaal een behoorlijke impact en bevatten lastige vraagstukken en afwegingen. En leiden dientengevolge bij de achterbannen tot stevige discussie en debat. Ook op het niveau van uw Kamer.

Voor een aantal projecten zijn de plannen inmiddels op structuurvisie niveau vastgelegd. Hiermee ontstonden tevens de mogelijkheden om vooruitlopend op de start van de ontwikkeling planologische instrumenten zoals de Wvg in te zetten, zoals bij Moerdijk, Bloemendalerpolder, Twente en Klavertje 4 is gebeurd.

Bij een aantal projecten (met name Bloemendalerpolder, Klavertje 4 en Moerdijk) is inmiddels een forse slag gemaakt met het opstellen van de benodigde samenwerkingsafspraken voor de fase van uitvoering.

Het GOB draagt zorg voor een gebundeld rijksoptreden en heeft de opdracht binnen de projecten rijksdoelen op het gebied vanuit ruimtelijk beleid en vastgoed gerealiseerd te krijgen. Tot dusverre is het GOB er in geslaagd de meegegeven ruimtelijke doelen te vertalen in de huidige programma's. Dat is in ieder geval zo in de Bloemendalerpolder, Moerdijk en Klavertje 4. In de Bloemendalerpolder maakt een forse bijdrage vanuit de woningbouw door private ontwikkelaars het mogelijk dat de groene rijksdoelen worden gerealiseerd. In projecten met veel rijksvastgoed heeft het GOB financiële doelen meegekregen.

Aanvankelijk was er bij partijen in het veld zorg dat met de komst van het GOB door het Rijk alleen nog gestuurd zou worden op financiële doelen in plaats van op de maatschappelijke doelen. Ik constateer dat het GOB er tot nog toe in slaagt zowel de ruimtelijke en financiële doelen van het Rijk op een verstandige wijze mee te nemen in het gebiedsontwikkelingsproces. Het Rijk heeft via het GOB in de projecten een positieve bijdrage geleverd die in het veld op veel waardering kan rekenen.

Het GOB heeft zich laten zien als een partij die zich inzet voor de rijksbelangen maar ook als een partij die zich inzet voor het succes van het gehele project. En als een partij die samen met de bestuurders van mede-overheden in de projecten actief zoekt naar oplossingen in plaats van de plannen alleen te beoordelen. Het GOB zet hiervoor zijn expertise in en doet geregeld een beroep op de kennis van andere rijksdiensten.

Het GOB zet zijn kennis en expertise ook op andere manieren in voor gebiedsontwikkelingen en de ontwikkeling van rijksbeleid. Zo heeft het GOB op verzoek van diverse ministeries projectvoorstellen beoordeeld in verband met mogelijke rijkssubsidies onder meer voor het Nota Ruimte-budget. Tevens is het GOB momenteel als adviseur betrokken bij de ontwikkeling van enkele spoorzones.

Resultaten uit het verleden bieden geen garanties voor de toekomst

Zo is dat ook bij gebiedsontwikkelingen. In een aantal projecten zijn geschilpunten nog onvoldoende opgelost en is de overeenstemming die binnen een stuurgroep is bereikt niet door de achterbannen overgenomen. Dit is onder meer het geval bij het Vliegekamp Valkenburg en Bloemendalerpolder.

Bij het project Vliegekamp Valkenburg is het Integrale Structuurplan conform de planning gereed gekomen. Dit plan is in september 2008 door de gemeenteraad van Katwijk goedgekeurd. Wassenaar heeft het plan afgekeurd vanwege de, in haar ogen, te smalle bufferzone en te ingrijpende woningbouwopgave. Als provinciale staten eind januari de streekplanherziening conform het Integrale Structuurplan vaststellen kan het gebiedsontwikkelingsproces echter wel worden vervolgd. Tegelijk hangt de voortgang sterk samen met de voortgang bij de Rijnlandroute waarover in MIRT-verband wordt besloten. Een besluit over de Rijnlandroute kan op zijn vroegst in oktober 2009 worden genomen. Dan is de MIRT verkenning regio Holland-Rijnland afgerond die in het kader van Randstad Urgent besluiten is gestart. Een en ander heeft inmiddels geleid tot de bij de planning vermelde vertragingen in het planproces en de start uitvoering.

Bij de Bloemendalerpolder is nog onzeker of de gemeenteraden van Muiden en Weesp zullen instemmen met het bereikte onderhandelingsakkoord. Doen ze dat wel dan is dit het eerste project dat voor het GOB kan worden afgesloten. Het gebied kan dan tijdig bijdragen aan de verstedelijkings- en groene opgave in de Noordvleugel van de Randstad.

Duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen van het GOB

Het kabinet wil dat duurzaamheid in de gebiedsontwikkeling een belangrijke plek heeft. Bij de projecten Klavertje vier, Almere, Westflank Haarlemmermeer en Vliegekamp Valkenburg zijn op het gebied van duurzaamheid duidelijke doelen en ambities meegegeven. Deze worden vertaald in het ontwerp van de ruimtelijke programma's en worden integraal meegenomen bij de financiering.

In het project Klavertje 4 hebben de partijen (de provincie Limburg, de Greenport Venlo en de gemeenten) ervoor gekozen de ontwikkeling via de principes van Cradle 2 Cradle vorm te geven. Inmiddels ligt het ontwerp voor de inrichting van het gebied er. In de markt is er concrete interesse om onderdelen uit te gaan voeren. In de komende periode wordt de uitvoerbaarheid verder in kaart gebracht. De provincie en gemeenten hebben besloten om in het eerste kwartaal van 2009 een gezamenlijke GebiedsNV op te starten. De GebiedsNV gaat het project realiseren waar de duurzaamheidsambities deel van zijn. Het Rijk zal het project blijven steunen.

Samenwerking met private partijen

De Bloemendalerpolder is op dit moment nog het enige project waar publieke en private partijen gezamenlijk het planproces vormgeven. De private partijen hebben belangrijke grondposities in het gebied en de groene rijksdoelstellingen kunnen mede via samenwerking met deze partijen worden gerealiseerd. In de Westflank Haarlemmermeer hebben marktpartijen aanzienlijke grondposities. In 2009 zullen zij deel gaan nemen in het planproces. Op dat moment zijn de benodigde randvoorwaardelijke beleidskeuzes aan de publieke kant gemaakt. Vooruitlo-

pend daarop vinden er wel al gesprekken plaats en worden marktpartijen betrokken in de werkateliers.

In de andere gebiedsontwikkelingen heeft het Rijk al dan niet samen met de medeoverheden grondposities. In deze gevallen wordt ervoor gekozen eerst op hoofdlijnen met publieke partijen overeenstemming te bereiken voordat de markt wordt ingeschakeld. Wel wordt, bijvoorbeeld bij het Hembrugterrein, middels marktconsultaties gekeken hoe marktpartijen het best kunnen worden betrokken en wel op een zodanige wijze dat hun rol en expertise goed tot hun recht komen.

Betrokkenheid van burgers

Het kabinet acht het van groot belang dat publieksparticipatie onderdeel uitmaakt van de professionele procesvoering bij ruimtelijk economische plannen van het rijk. Recent heeft mijn collega van Verkeer en Waterstaat u hierover een brief¹ gestuurd met een aantal concrete voornemens waarmee publieksparticipatie in ruimtelijke projecten van het Rijk op passende wijze kan worden ingericht.

De praktijk in de GOB projecten² sluit goed bij aan bij de nieuwe werkwijze.

Per project is een toegesneden aanpak ontwikkeld. In de projecten worden evenementen en ontwerpessies georganiseerd om de betrokkenheid van burgers en bedrijven bij het gebied, de dialoog en ontwikkeling van de plannen en de besluiten te vergroten. Daarnaast worden bedrijven en burgers door de project-organisaties op de hoogte gehouden via websites en informatieavonden.

Bij het vliegveld Twente is nog een stap verder gezet. Voor- en tegenstanders van een luchthaven, vertegenwoordigd door dertig maatschappelijke organisaties, hebben met technische en financiële ondersteuning vanuit het project een eigen toekomstmodel voor het gebied uitgewerkt. Dit model is inmiddels één van de overgebleven twee modellen die nu verder worden onderzocht en waartussen medio 2009 gekozen gaat worden.

Tot slot

Via het GOB levert het Rijk een actieve en belangrijke bijdrage aan de uitvoering van de nota Ruimte. Met deze projecten (waarvan een aantal deel uitmaakt van het programma Randstad Urgent) wordt gewerkt aan de ontwikkeling van ruim 85 000 woningen, vele honderden hectares (recreatief) groen, waterberging en verschillende grote bedrijventerreinen en kassengebieden.

Het GOB heeft zich in de afgelopen anderhalf jaar ontwikkeld tot een serieuze partner in complexe ruimtelijke uitvoeringsvraagstukken. Voor het kabinet vormt het GOB dan ook een belangrijke aanvulling op het bestaande palet aan instrumenten om beleidsdoelen op het gebied van ruimtelijk beleid en vastgoed te realiseren en realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen te bevorderen.

Gezien de positieve ontwikkelingen is het kabinet van mening dat de beoogde slagvaardigheid van het GOB verder verzekerd en verbeterd moet worden. In de brief³ die ik u 14 november 2008, samen met mijn collega van Financiën, heb gestuurd heeft u kunnen lezen dat het Kabinet heeft besloten om het GOB samen met Domeinen Onroerende Zaken op te laten gaan in een nieuw publiek vastgoeden ontwikkelbedrijf inclusief de bijbehorende financiële instrumenten.

¹ Tweede Kamer, Vergaderjaar 2008–2009, 29 385, nr 42, brief d.d. 12 december 2008.

² Vliegkamp Valkenburg was één van de pilot-projecten «inspraak nieuwe stijl».

³ Tweede Kamer, vergaderjaar 2008–2009, 31 700 XIV, nr. 18.

Ik wil deze brief afsluiten met de toezegging u in het komende jaar op de hoogte te houden van de ontwikkeling bij de projecten en de afronding van de eerste projecten door het GOB.

De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. M. Cramer