VOS
&
VENNOTEN
ADVOCATEN

BEZOEKADRES:
NIEUWE GRACHT 45 - 47

POSTADRES:
POSTBUS 3221
2001 DE HAARLEM

TEL 023 - 5100760
FAX 023 - 5510864
WWW.VVADVOCATEN.NL

MR ANNA JONKHOFF
TEL 023 5100767
anna.jonkhoff@vvadvocaten.nl

Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Haarlem, **27 augustus 2015**
kenmerk: **20140891**
uw kenmerk: **201410549/1/R4**
onderwerp: **NADERE MEMORIE beroep bestemmingsplan De Brinkhorst**

Geacht college,

Als gemachtigde van de Moordrechtse Milieuvereniging De Zuidplaspolder en de Stichting Dorpsbelangen Zuidplas doe ik u in het beroep tegen het bestemmingsplan de Brinkhorst te Moordrecht, vatgesteld door de gemeenteraad van Zuidplas, de navolgende nadere memorie toekomen.

Ik verzoek u de brief te betrekken bij de behandeling van het beroep, waarvan de zitting op 11 september 2015 is gepland.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Cliënten hebben in hun beroepschrift gewezen op het feit dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de bepalingen in de VR 2014 aangaande de duurzame verstedelijking. De bepalingen dienaangaande zijn opgenomen in art. 2.1.1 VR 2014. Een bepaling over duurzame verstedelijking is ook reeds opgenomen in de VR 2013 (art. 2 lid 2, zie de brief van 19 februari 2015 van cliënten aan uw Afdeling.

Van belang is in de eerste plaats dat een stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. Het gemeentelijke beleid, waarnaar in het beroep ook uitvoerig is verwezen, voegt daar in de Structuurvisie Zuidplas 2030 nog aan toe dat in de gemeente Zuidplas wordt voorzien in de eigen behoefte en daarnaast nog in een regionale behoefte. De Brinkhorst dient te voldoen aan de woonvraag van de eigen bewoners.

ONZE AANSPRAKELIJKHEID IS BEPERKT TOT HET BEDRAG DAT IN EEN VOORKOMEND GEVAL DOOR ONZE VERZEKERAAR WORDT UITBETAALD.

Er zijn aldus drie criteria: actuele behoefte, regionale afstemming en voorzien in de eigen woningbehoefte.

Regionale afstemming

In het beroep is door cliënten (mede op grond van een WOB-verzoek) gewezen op correspondentie en op beleidsstukken (Regionale Agenda Wonen), waarin de Brinkhorst niet is opgenomen. De gemeente heeft vervolgens bij haar verweer nog een projectenlijst toegestuurd, waarop de Brinkhorst is genoemd. Dit is het enige stuk waarvan cliënten hebben kunnen opmaken dat de Brinkhorst is genoemd. "Regionale afstemming" suggereert dat ten aanzien van de specifieke locatie een afweging en een motivering heeft plaatsgevonden. Daarvan is geen sprake, althans daarvan is niet gebleken in de stukken. Het lijkt er veeleer op dat de projectenlijst een grote mand is met woningbouwprojecten waarin de Brinkhorst is verstopt. Van een zorgvuldige afstemming ten aanzien van dit project is cliënten niet gebleken, integendeel. Cliënten voeren in dat verband aan dat andere op de lijst genoemde projecten al jarenlang onuitgevoerd blijven. Zo is het project Essezoom Nieuwerkerk (500 woningen, 30 ha), hoewel de gronden ervoor al jaren braak liggen, tot op heden niet gerealiseerd. Het ligt dan ook in de rede eerst een dergelijk project uit te voeren, alvorens nieuwe gronden in gebruik te nemen voor woningbouw.

Indien wel een zorgvuldige afweging was gemaakt in het kader van de regionale afstemming, was de Brinkhorst niet op de projectenlijst opgenomen. Dat blijkt mede uit het navolgende.

Actuele behoefte

Vereist wordt verder (cumulatief, dus naast de regionale afstemming) dat sprake is van een actuele behoefte. Cliënten hebben al uitvoerig betoogd dat van een dergelijke behoefte niet is gebleken. Aanvullend voeren zij het navolgende aan.

In het rapport "Planologisch onderzoek De Brinkhorst", gedateerd 12 juli 2015 en als bijlage bij de brief van 24 juli 2015 naar uw Afdeling toegestuurd, gaan cliënten uitvoerig in op de actuele behoefte. Zie onder andere blz. 7 en verder. Gesteld wordt dat de bevolking van Zuidplas stabiel is. Gewezen is op het feit dat, vanwege een gebrek aan (boven)gemeentelijke vraag, projecten elders in de gemeente Zuidplas niet tot ontwikkeling zijn gekomen. Als er gebouwd wordt in De Brinkhorst en als Zuidplas verder groeit, gaat dat ten koste van de omgeving, aldus het rapport.

Cliënten wijzen in dat verband ook nog eens op het rapport "De stad, roltrap en spons" van het Planbureau voor de Leefomgeving, waarvan relevante delen als bijlage 3 bij de brief van 24 juli 2015 zijn gevoegd. Dit rapport is op 13 mei 2015 naar de Tweede Kamer toegestuurd. In dit rapport wordt gewezen op de aanzuigende werking van de (grote) steden, die een veel aantrekkelijker woonklimaat hebben kunnen realiseren de laatste decennia. Die aanzuiging leidt mogelijk tot stagnatie en bevolkingsdaling in andere, minder verstedelijkte en minder

centraal gelegen delen van het land, aldus blz. 17 van het rapport. In dat verband wordt gewezen op de voormalige groeikernen. Cliënten merken op dat Moordrecht nu juist een minder verstedelijkt gebied is. In de gemeente Zuidplas liggen daarbij voormalige groeikernen als Nieuwerkerk a/d IJssel, die de prijs lijken te moeten betalen voor de verstedelijking. Realisering van De Brinkhorst zou dit effect nog kunnen versterken. Cliënten wijzen verder op grootschalige woningbouwplannen in de nabije omgeving. Zo is er het feit dat op enkele kilometers afstand, in de gemeente Gouda, de woonwijk Westergouwe wordt gebouwd met in totaal bijna 4000 woningen, waarvan er 500 voor 2020 moeten worden gerealiseerd. Mede in het licht van de voornoemde demografische ontwikkelingen vormen de beide projecten Brinkhorst en Westergouwe een bedreiging voor elkaar.

In het verweerschrift wordt erop gewezen dat de voornoemde demografische ontwikkeling van groei van de steden voor de toekomst allerminst zeker is. Cliënten wijzen er echter op dat de 'triomf van de stad', zoals het Planbureau de ontwikkeling noemt, een ontwikkeling is die al enige tijd gaande is. Hoewel het rapport inderdaad stelt dat de ontwikkeling onzeker is, zijn er geen tekenen dat zij zal stoppen. Integendeel: de (grote) steden bieden juist voor jongvolwassenen een steeds aantrekkelijker woonomgeving. In het rapport wordt gewezen op het feit dat de stad is ook voor middenklasse-gezinnen steeds aantrekkelijker wordt een structurele ontwikkeling genoemd (blz. 17).

Woningbehoefte van de eigen bewoners

Cliënten hebben met een beroep op de Structuurvisie Zuidplas 2030 betoogd dat woningbouwplannen in Moordrecht, zoals de Brinkhorst, uitsluitend zijn bedoeld om te voorzien in de eigen behoefte van woningen, en niet behoeven te voldoen aan de bovengemeentelijke vraag.

Op blz. 8 van het verweerschrift stelt de gemeente dat uit het door cliënten aangehaalde citaat zou blijken dat De Brinkhorst ook dient ter voldoening aan de bovengemeentelijke vraag.

Dat standpunt achten cliënten onjuist. Inderdaad is op blz. 18 van de Structuurvisie opgemerkt dat de gemeente een ambitie heeft om te voorzien in zowel de eigen als in de (boven)regionale behoefte. Met de provincie zijn in dat verband afspraken gemaakt over de bouw van 1250 woningen in de periode tot 2020. Het betreft evenwel (geplande) woonwijken aansluitend of nabij de kernen Moerkapelle, Zevenhuizen, en Nieuwerkerk a/d IJssel. In dat verband worden alleen al 300 woningen in Moerkapelle en 700 woningen in Zevenhuizen gerealiseerd.

De Regionale Ontwikkelingsorganisatie Zuidplas (ROZ) heeft deze afspraken vastgelegd in het Ontwikkelingsstrategiekader 2013/2014 (OSK 2013/2014) van het Zuidplaspolderproject (op 3 december 2012 vastgesteld). Deelnemers zijn Provincie en de gemeenten Rotterdam, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Hierbij is het aantal van 7000 woningen dat voor 2020 gebouwd

zou worden verminderd naar 1340 woningen, waarvan 1250 voor Zuidplas. Het programma behelst:

Zevenhuizen-Zuid	700 woningen
Moerkapelle Oost	300 woningen
Nieuwerkerk-Noord	100
Linten	150 (Tochten in landelijk gebied met parallelwegen)

Na 2020 is genoemd 5660 woningen, waarvan:

Zevenhuizen Zuid	500 woningen
Moerkapelle Oost	200 woningen

Het OSK 2013/2014 (ontwerp) wordt als bijlage 1 toegevoegd aan deze nadere memorie. Zie blz. 15 voor de aantallen woningen.

Voor Moordrecht geldt dan wat op blz. 47 van de Structuurvisie wordt opgemerkt: de woonwijk De Brinkhorst dient om te voldoen aan de *eigen* woonvraag van bewoners.

Cliënten herhalen nog eens hun standpunt dat in De Brinkhorst te veel woningen zijn voorzien om te voldoen aan de eigen woningbehoefte. In het planologisch onderzoek van cliënten (gedateerd 12 juli 2015, bijlage bij brief van cliënten aan uw Afdeling gedateerd 24 juli 2015) is berekend dat in de periode 2012-2029 sprake is van een behoefte aan 397 woningen. De inbreidingslocaties in Moordrecht voorzien al in 227 woningen (zie blz. 4 tabel 1). De 380 woningen van De Brinkhorst gaan de eigen woningbehoefte dan ook verre te boven.

De gemeente gaat in bijlage 3 bij de brief van 24 juli 2015 in op het standpunt van cliënten over de ontwikkeling van de bevolking in het gebied in en om Moordrecht. In de gemeentelijke reactie wordt op blz. 4, onder het kopje 'Pagina 3, alinea 2' geconstateerd dat de bevolking wel degelijk toeneemt in de periode 2002-2014. Voorts concludeert de gemeente dat uit de afname van de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas als geheel niets kan worden afgeleid over de bevolkingsgroei van Zuidplas alleen, laat staan van Moordrecht.

In reactie op dit standpunt brengen cliënten naar voren dat van 1960 tot 2002 groeide de bevolking met 2,5% per jaar; dat zijn 1000 personen per jaar omstreeks de eeuwwisseling. Van 2002 tot 2010 stabiliseerde de bevolking. In 2010 is er weer een kantelpunt, waarna de bevolking tot 2014 matig groeit als gevolg van migratie met 146 personen per jaar.
De groei in Moordrecht bestond voornamelijk uit migratie vanuit Gouda. In Moordrecht is er geen woonbehoefte omdat er al te veel in de kern gebouwd werd.

Conclusie over al het voorgaande: een deugdelijke regionale afstemming ontbreekt, en voorts ontbreekt ook de actuele behoefte en voorziet het plan niet in de eigen woningbehoefte.

<u>Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied</u>

Art. 2.1.1. lid 1 VR 2014 (en ook art. 2 van de VR 2013) bepalen dat in de actuele behoefte in beginsel moet worden voorzien door herstructurering, intensivering, transformatie of anderszins binnen bestaand stads- of dorpsgebied gebied (BSD).

Aanvullend op hetgeen in beroep is gesteld merken cliënten het navolgende op.

Een volledige lijst van inbreidingslocaties is gegeven in het Planologisch onderzoek, bladzij 6 Tabel 4.

Genoemd worden:

Zorgcentrum Moerdrecht, Prinsessekwartier, Dorpstraat 55-57:	87 woningen
Locatie Rabobank, Tulpstraat, Middelweg:	10 woningen
Oostpolder:	50 woningen
Schoollocaties:	80 woningen

De gemeente vraagt zich in het verweer af op basis waarvan cliënten tot de door hen genoemde aantallen zijn gekomen. Daarover merken cliënten het navolgende op.

Als voorbeeld wordt door de gemeente genoemd de Sjaloomschool met 35 woningen op 0,25 hectare en een woningdichtheid van 140 woningen per hectare.

De door de verenigingen gekozen dichtheid voor de schoollocaties komt evenwel overeen met de Lameroen en Touwbaan nabij het centrum van Moordrecht.

De St. Josefschool ligt in het centrum. De Lallemanschool op 100 meter van het centrum. Beide schoollocaties liggen gunstig voor levensbestendige woningen voor ouderen. Het aantal woningen voor de Shaloomschool hebben de verenigingen met 10 woningen verminderd omdat de locatie op 500 meter van het centrum staat. Het spreekt vanzelf dat er eerst op de schoollocaties gebouwd wordt, mede omdat de grond van de gemeente is.

In de tweede plaats vergelijkt de gemeente de woondichtheid op de schoollocaties met de gemiddelde woondichtheid van 32 woningen per hectare voor de Brinkhorst met 350 woningen. De Brinkhorst is een wijk met openbare wegen, groen en water. Dit kan niet vergeleken worden met volledig verharde percelen waarop alleen appartementen met parkeerplaatsen (bereikbaar via een enkele in-/uitrit) en lokaal groen voorzien worden. Voor alle projecten is de door cliënten voorgestelde woningdichtheid niet hoger dan die van de gemeente.

Op voorstel van de gemeente is de maalderij geschrapt, omdat het nog onbekend is hoeveel woningen er komen (1 woning (voor een kasteelheer) of 10 woningen voor een aantal personen). Inclusief de schoollocaties met 80 woningen kunnen op de inbreilocaties dus 227 woningen gebouwd worden. Voor de schoollocaties is dezelfde woondichtheid genomen als de Lameroen en de Touwbaan, die nabij het centrum van het dorp liggen.

In totaal betreft het aldus 227 woningen. Cliënten merken op dat dit aantal voldoende is om binnen de planperiode van 10 jaar te voorzien in de (eigen) woningbehoefte van Moordrecht.

De gemeente voert in haar verweerschrift aan dat de projecten Moerdrecht, Prinsessekwartier en Dorpsstraat al zijn opgenomen op de projectenlijst, zodat ten aanzien van deze locaties al is vastgesteld dat wordt voorzien in de actuele behoefte.

Cliënten brengen hiertegen in dat met de brief van de provincie in ieder geval niet meer kan worden vastgesteld dan dat er sprake is van regionale afstemming. Dat betekent niet dat sprake is van een actuele behoefte. Zoals hiervoor al is betoogd, zijn er locaties op de projectenlijst die al jaren braak liggen en niet worden ingevuld. Het enkele feit dat ze op de projectenlijst staan, betekent niet dat ze geen geschikte inbreidingslocatie zijn die eerst moet worden ingevuld, alvorens buiten BSD mag worden gebouwd. Sterker nog: nu ze op de projectenlijs staan, is er reden te meer ze conform de voorkeursvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking in te richten, alvorens met de opvulling van gebieden buiten BSD te beginnen. Thans wordt begonnen met aantasting van het gebied buiten BSD, terwijl er binnen dat gebied nog locaties beschikbaar zijn.

Cliënten hechten eraan op te merken dat De Brinkhorst bij Moordrecht het laatste gebied is waar nog buiten BSD gebouwd kan worden.

Volgens de gemeentelijke reactie op de per brief van 24 juli 2015 ingediende stukken, bijlage 3, bladzij 4, onder het kopje 'Pagina 2, alinea 6' worden conform de anterieure overeenkomst 100 appartementen voorzien. Cliënten menen dat, al er al 100 appartementen mogelijk worden gemaakt, dit dient te geschieden in maximaal twee bouwlagen zoals toegepast in de wijk Vijfakkers en mits dat maximale aantal bouwlagen verankerd wordt in de planregels. [1]

<u>Geen hoogbouw</u>

In beroep is aangevoerd dat het feit dat appartementen mogelijk worden gemaakt met een bouwhoogte van 17 meter, in strijd is met het gemeentelijke beleid zoals onder andere geformuleerd in de Structuurvisie Zuidplas 2030. De Voorzitter van uw Afdeling heeft met het oog op deze beroepsgrond het bestemmingsplan De Brinkhorst in de uitspraak van 23 maart 2015 deels geschorst.

In reactie op de uitspraak van de Voorzitter heeft DONA Stedenbouw een second opinion uitgebracht, gedateerd 20 juli 2015.

---

[1] In het planologisch onderzoek is ten onrechte uitgegaan van 30 appartementen op locatie sba.3 en maximaal 70 appartementen op elk van de drie overige locaties; totaal dus 240 appartementen.

In reactie op deze second opinion brengen cliënten naar voren dat zij in beroep hebben aangevoerd dat de bouwhoogte van 17 meter en 4 bouwlagen met kap niet past in het gemeentelijke beleid. In de structuurvisie is immers bepaald dat gestapelde bouw van 4 tot 8 bouwlagen enkel op passende locaties is toegestaan. Passende locaties zijn stationslocaties of locaties waar hogere bouwvormen al vóórkomen. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake. Op dit aspect wordt in de second opinion, of in andere aanvullende stukken van de gemeente, niet ingegaan.

In het rapport wordt wel een verband gelegd met de kerk in de dorpskern en met de watermolen. Gesuggereerd wordt dat de gestapelde bouw beduidend minder hoog is. Echter; kerktoren en watertoren staan nu juist wel op een 'passende locatie' in de dorpskern. De structuur van Moordrecht kent vanouds een afnemende bouwhoogte van de rivierdijk in de richting van de polder. Hoe verder van de dorpskern af, hoe lager de bouwhoogte. Het appartementencomplex detoneert met dit ruimtelijke beeld. Dat kan niet als een 'verrijking' worden beschouwd, zoals DONA doet.

Verder wijzen cliënten op het feit dat het rapport van DONA uitgaat van een bepaalde invulling en/of vorm van het appartementencomplex. Het bestemmingsplan is echter zeer globaal. Het is dus niet gezegd dat het bestemmingsplan conform het beeld waarvan DONA uitgaat wordt ingericht. Daartoe bevatten de planregels in ieder geval geen verplichting.

Het onderzoek van DONA Stedenbouw is gebaseerd op een wijk met voornamelijk eengezinswoningen van 1 à 2 bouwlagen met kap en maximale bouwhoogte van 10 meter. DONA gaat ook hierbij uit van het Stedenbouwkundig plan + Beeldkwaliteitskader Vijfakkers-Noord, die als bijlage 1 is gevoegd bij de regels van het bestemmingsplan.
Het stedenbouwkundig plan toont dwarsprofielen van woningen met 2 woonlagen en kap en met een maximale hoogte van 10 meter. Voorts laat het stedenbouwkundig plan op twee plaatsen een accenthoogte zien van de appartementencomplexen. De impact op het omliggende landschap is zo bezien veel groter dan dat waarvan DONA uitgaat. Verder geldt dat de maximale bouwhoogte voor een groot aantal woningen geen 10, maar, maar maximaal 12,5 meter bedraagt. De typen huizen waarvoor dat geldt staan ook aan de kant van de wijk die aan de omliggende weilanden grenst. Zie art. 7.2.1. onder f van de planregels. Ook hier geldt dat DONA van onjuiste uitgangspunten is uitgegaan.

Verder wordt de wijk ten opzichte van het omliggende gebied opgehoogd met ongeveer een meter.

Ten aanzien van al deze aspecten geldt dat DONA van onjuiste uitgangspunten is uitgegaan. Het effect op het omliggende platteland is veel groter dan wordt verondersteld.

In het beroepschrift wordt verder gewezen op het verschil tussen de bestemmingsplannen De Brinkhorst en Dorp-Noord. In dat laatste plan, dat de grens tussen omliggend gebied en

de dorpskern van Moordrecht aansluitend aan De Brinkhorst weergeeft, is voor een beduidend lagere bouwhoogte gekozen, juist om het silhouet van het dorp niet te verstoren. Er ontstaan aldus twee verschillende niveaus van bouwhoogte, wat het gehele aangezicht van het dorp aantast. Verder is al in het beroepschrift uiteengezet dat bij Dorp-Noord heel bewust voor een lagere bouwhoogte is gekozen, juist om een aanvaarbare beeldkwaliteit te behouden. In dat licht bezien is het onredelijk en onaanvaardbaar thans voor heel andere uitgangspunten te kiezen. In het rapport van DONA wordt in het geheel niet ingegaan op de relatie met Dorp-Noord. DONA trekt wel de conclusie ten aanzien van de "dorpsstructuur van Moordrecht" dat de nieuwe noordrand past bij de opbouw van de rest van het dorp. Gezien het voorgaande moge duidelijk zijn dat deze conclusie onjuist is.

Flora en fauna

Vleermuizen

In beroep is gewezen op het feit dat onvoldoende duidelijk is gemaakt welke effecten het bestemmingsplan heeft op vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. In de omgeving, nabij Waddinxveen, is een hoofdverblijf gevestigd van de meervleermuis. Vrijwel alle Zuid-Hollandse meervleermuizen maken van deze verblijfplaats gebruik. Het plangebied dient als foerageergebied voor meervleermuizen uit het hoofdverblijf.

In het verweerschrift wordt op blz. 12 gewezen op onderzoek van IDDS uit juni 2013 ten behoeve van het project. Gesteld wordt dat foerageergebied van de meervleermuis niet beschermd is, omdat het geen verblijfplaats betreft.

Cliënten zijn in hun beroep reeds ingegaan op het rapport van juni 2013. Zij hebben gewezen op het feit dat in het onderzoek van IDDS niet is onderzocht welke effecten aantasting van he foerageergebied heeft op de hoofdverblijfplaats. In het beroep is gewezen op het belang van het foerageergebied, en het feit dat er (te) weinig alternatieve foerageergebieden in de omgeving zijn.

Aanvullend merken cliënten het navolgende op.

De universiteit van Nijmegen heeft uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de naar de migratie van de meervleermuizen van de Coenecoopkolonie in Waddinxveen bij de Coenecoopbrug. Deze kolonie is één van de zes hoofdverblijven in Nederland. Het gebouw is in beheer bij en/of in eigendom van Natuurmonumenten. De meervleermuis is een zeldzaam dier. Ofschoon de meervleermuizen in de winter in bunkers tussen Den Helder en Calais en in de Pietersberg verblijven, overwinteren de kraamvrouwen in het hoofdverblijf bij Waddinxveen. Niet alleen het hoofdverblijf maar ook de vliegroute en het foerageergebied zijn beschermd, omdat ze essentieel zijn voor de instandhouding van de hoofdverblijfplaats.

VOS
&
VENNOTEN

Het foerageergebied voor de kraamvrouwen betreft 't Weegje, de Oostpolder en het veenweidegebied om Moordrecht. Aangezien de vrouwtjes heen en weer vliegen is de vliegafstand beperkt en kunnen ze niet de Krimpenerwaard bereiken. De vliegroute is de Ringvaart. De Vijfde Tocht, bijvoorbeeld, is alleen bereikbaar via de Ringvaart. De Vijfde Tocht is bijvoorbeeld niet bereikbaar via de Zuidelijke Dwarstocht vanwege een te geringe vrije ruimte van de watergang onder de A20. De doorgang is bovendien afgeschermd met een rooster.

Het onderzoek door IDDS in opdracht van de projectontwikkelaar is zoals reeds opgemerkt onvolledig. Het meervleermuizenonderzoek van het bureau Ecologisch was uitgevoerd voor het Zuidplaspolderproject en was dus algemeen bekend. In het verweer wordt in het algemeen gewezen op het feit dat mitigerende maatregelen worden genomen om verstoring van vleermuizen te voorkómen. Mitigerende maatregelen voor foerageerroutes van de meervleermuis zijn echter niet voorzien in het Zuidplaspolderproject, en in ieder geval niet in het bestemmingsplan De Brinkhorst opgenomen.

Belangrijk bezwaar tegen het bestemmingsplan betreft de aantasting van de vliegroute over de vaart langs de Brinkhorst. In de wijk Moordrecht-Noord liggen geen woningen aan de vaart; er ligt een natuurstrook langs de vaart met een wandel/fietspad. Met een strook groen langs de vliegroute in de Brinkhorst kan de vliegroute in stand blijven. In het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt ter plaatse woningen te realiseren. De mogelijkheid tot de realisering van woningen langs de vaart zou, om de vliegroute te beschermen, plaats moeten maken voor een strook groen langs de vaart. De verbeelding van het bestemmingsplan voorziet daar niet, althans onvoldoende in.

Water

De gemeente wijst op de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam d.d. 8 april 2015 inzake de watervergunning ten behoeve van realisering van De Brinkhorst. Cliënten zien, mede gezien het feit dat de uitspraak van de Rechtbank inmiddels onherroepelijk is, aanleiding hun beroepsgronden verwoord onder het kopje "Water" (blz. 11 t/m 14) in te trekken. Voor het overige houden zij –vanzelfsprekend- onverminderd vat aan hun beroep.

CONCLUSIE

Het bestemmingsplan De Brinkhorst kan mede gezien het voorgaande niet in stand blijven.

Hoogachtend,

Mr J.E. Dijk

BIJLAGE 1

Bijlage 3
AB 19-12-2012

driehoek
RZG • ZUIDPLAS

Regionale Ontwikkelingsorganisatie Zuidplas (ROZ)

ONTWERP

Ontwikkelingsstrategiekader (OSK) 2013/2014

Vastgesteld door het Dagelijks Bestuur van de ROZ
3 december 2012

Inhoudsopgave **Blz.**

Voorwoord **2**

1. Inleiding **4**
1.1 Opbouw OSK 4
1.2 Stand van zaken bestemmingsplannen en ontvlechting 5
1.3 Crisis- en herstelwet (Chw) 7
1.4 Invloed economische crisis

2. Risicobeheersing **8**

3. Regionaal Uitvoeringsprogramma **9**
3.1 Uitgangspunten en perspectief Lange termijnverkenningen 9
3.2 Programmering wonen 11
3.3 Programmering werken 11
3.4 Programmering infrastructuur verkeer en vervoer 12
3.5 Programmering groenstructuur 13
3.6 Programmering blauwe structuur 15
3.7 Programmering samengevat 15

4. Normatief Financieel Kader en Bijdrage Hoofdplanstructuur **16**
4.1 Afdracht Hoofdplanstructuur 16
4.2 Aanwending ruimte binnen de verschuldigde betaling voor risicobeheersing Grondbank 16

5. Vereveningsstortingen, Fonds bovenplanse verevening en Waarborgfonds **16**

6. Kwaliteitsborging en Duurzaamheid **17**

Voorwoord

Het OSK 2013/2014 is het derde Ontwikkelingsstrategiekader van de Regionale Ontwikkelings-organisatie Zuidplas (ROZ). Hierin staan de werkzaamheden van de ROZ voor genoemde periode beschreven, met een doorkijk naar 2023. De economische crisis is van grote invloed op de ontwikkeling van glastuinbouw, woningbouw en bedrijventerreinen. Bovendien is de financiële speelruimte van overheden, woningcorporaties en ontwikkelaars/ondernemers beperkter geworden.

Sinds het OSK 2011 hebben de activiteiten van de ROZ zich geconcentreerd op respectievelijk planologische verankering van plannen, op samenwerking met private partijen en op risicobeheersing. In 2011 is een groot deel van de door de gemeenteraad van Zuidplas c.q. haar rechtsvoorgangers vastgestelde bestemmingsplannen onherroepelijk geworden, met name van belang voor woningbouw en het glastuinbouwbedrijvenlandschap.

Het Dagelijks Bestuur van de ROZ heeft de provincie gevraagd om Lange termijnverkenningen voor de gebiedsontwikkeling Zuidplaspolder uit te voeren. De conclusies zijn op 9 mei 2012 besproken in de vergadering van de Statencommissie Ruimte en Leefomgeving. Het DB heeft op 4 juni 2012 opdracht gegeven om de mogelijkheden van optimalisering van de ontwikkeling te onderzoeken met als eindbeeld 2030. Populair gezegd is gevraagd om a) inzicht te krijgen in de "knoppen" waaraan zou kunnen worden gedraaid om de gewenste ontwikkeling te sturen en b) gevoel te krijgen van de effecten van dit "draaien". De door het DB op 20 september 2012 getrokken conclusies uit de optimalisering zijn zoveel mogelijk in dit OSK verwerkt.

Een door ROZ, Grondbank, gemeente Zuidplas en private GOM Zuidplaspolder ingestelde taskforce onder leiding van prof. Riek Bakker heeft in 2011 gerapporteerd. De aanbevelingen van deze taskforce zijn door het AB in december 2011 voor kennisgeving aangenomen. Op basis daarvan is in dit OSK aangegeven op welke onderdelen het gezamenlijk takenpakket van de deelnemers kan worden "ontvlochten". Tevens is aangegeven dat de ROZ per 2015 zou moeten kunnen worden opgeheven. Met "ontvlechten" wordt bedoeld dat in de gebieden waarvoor de bestemmingsplannen dan wel de door de ROZ gewenste ontwikkelingen onherroepelijk zijn geworden, de gebiedsgemeenten verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein en/of glastuinbouw. De provincie draagt zorg voor de aanleg van provinciale wegen en de provinciale groenvoorziening. Evenzo is, meer dan in het verleden, onderkend dat het feitelijk ontwikkelen de taak is van de private ontwikkelaars. Daarbij zal, zeker onder de huidige economische omstandigheden, vraaggericht ontwikkeld moeten worden en waar nodig flexibel binnen de wettelijke mogelijkheden moeten worden geopereerd. Overigens is een van de conclusies van de taskforce dat private partijen de Zuidplaspolder nog steeds als een goede ontwikkellocatie aan de binnenflank van de Randstad zien.

Door het Algemeen Bestuur van de ROZ zijn ook principeafspraken gemaakt over het afstemmen en doorkoppelen van de website gebiedsontwikkeling van de ROZ (www.ontwikkelingzuidplaspolder.nl) met de projectcommunicatie van gemeenten, provincie en marktpartijen.
De programmering van de uitvoering van de Hoofdplanstructuur is door de provincie Zuid-Holland aangescherpt. Daarbij is rekening gehouden met de GS-conclusies uit het Groenakkoord Rijk – IPO. Uitgangspunt is om, ondanks de bezuinigingen, de belangrijkste onderdelen van de beoogde groenstructuren overeind te houden.

Door de gemeente Zuidplas zou voor 1 januari 2012 de zogeheten 1ste Tranche gronden van de Grondbank worden uitgenomen. Op 17 april 2012 is met Zuidplas een afname overeengekomen.

In dit OSK 2013/2014 worden ten opzichte van het OSK 2011 geen nieuwe voorstellen voor bovenplanse verevening/bijdrage Hoofdplanstructuur gedaan. Met de gemeente Zuidplas is in 2012 overleg gevoerd over haar bijdrage aan de Hoofdplanstructuur, zoals vastgelegd in het OSK 2011.

Aangezien er in 2013 geen stortingen in het Fonds Bovenplanse Verevening zijn te verwachten, zal in 2013 geen voorziening van de ROZ tot garantstelling van de Grondbank kunnen worden getroffen.

Naast het ambitiedocument Handboek Kwaliteit zijn in 2012 de richtinggevende ontwerpprincipes in een Beeldenboek als naslagwerk opgenomen. De gemeente Zuidplas heeft een Beeldkwaliteitsplan Linten, Lanen en Ringvaart vastgesteld.

Dit OSK is later dan de op 20 juni 2012 vastgestelde begroting 2013 van de ROZ in procedure gebracht. Na afweging van de zienswijzen van de deelnemers aan de ROZ zal het OSK 2013/2014 door het Algemeen Bestuur van de ROZ worden vastgesteld.

In 2013 wordt de gemeenschappelijke regeling ROZ geëvalueerd en kunnen de deelnemers aan de regeling aangeven of zij uit de ROZ willen stappen of de regeling - al dan niet gewijzigd - wensen voort te zetten.

De voorzitter van de Regionale Ontwikkelingsorganisatie Zuidplas,
Drs. Rogier van der Sande

1. Inleiding

In 2011 is duidelijk geworden dat de economische crisis ook het project Zuidplaspolder niet onberoerd laat. De korte termijn ambities op het gebied van woningbouw, bedrijfsterreinen en glastuinbouwontwikkelingen moeten nu nadrukkelijk worden bijgesteld. Daarnaast hebben de ontwikkelgemeenten voldoende ruimte nodig om met private partijen afspraken te maken over de gebiedsontwikkeling. Hiertoe is in dit OSK het principebesluit van het AB nader uitgewerkt om het takenpakket van ROZ en de afzonderlijke deelnemers voor de ontwikkeling van de onherroepelijke bestemmingsplannen te "ontvlechten".

Om de publieke ontwikkelrisico's te verminderen, is de relatie tussen ROZ en Grondbank aangescherpt om de besluitvorming beter op elkaar af te stemmen. Waar mogelijk vergaderen de besturen van ROZ en Grondbank gezamenlijk. Ook zijn er afspraken gemaakt over de wijze van uitname van de gronden uit de Grondbank. Want de uitname van gronden uit de Grondbank is onlosmakelijk verbonden met de inname van gronden in de grondexploitaties van de ontwikkelende gemeenten dan wel ontwikkelcombinaties, op basis van ROZ-afspraken over de programmering. Bovendien functioneert de Grondbank vanaf 1 januari 2011 als stallingbedrijf met als ambitie om de Grondbank per 1 januari 2015 een "risicoloze" onderneming te laten zijn. Om dit te bevorderen worden in dit OSK de realistisch geachte ontwikkelingen geschetst, opdat - waar mogelijk - het planologisch kader van de nog niet onherroepelijk geworden ontwikkelingen kan worden vastgelegd.

1.1 Opbouw OSK

In 2007 zijn de toenmalige vijf Zuidplasgemeenten, de gemeente Rotterdam en de provincie Zuid-Holland de gemeenschappelijke regeling Regionale Ontwikkelingsorganisatie Zuidplas (ROZ) aangegaan. De gemeenschappelijke regeling is per 1 november 2008 in werking getreden. Op 5 maart 2009 heeft het Algemeen Bestuur van de ROZ de Verordening Bovenplanse Verevening en Waarborgfonds vastgesteld. In 2010 hebben de deelnemers de gemeenschappelijke regeling gewijzigd om de vorming van de fusiegemeente Zuidplas in de regeling op te nemen. Tevens is toen in de regeling een bepaling opgenomen waarbij de ROZ garant kan staan voor het (tijdelijke) negatieve vermogen van de Grondbank bij voldoende stortingen in het Fonds bovenplanse verevening (hoofdstuk 2).

Het takenpakket van de ROZ bestaat uit de volgende onderdelen:

- Programmering van de ontwikkeling van wonen, werken (bedrijfsterreinen en glastuinbouw), voorzieningen en infrastructuur voor verkeer, groen en water (hoofdstuk 3);
- Bijdragen in de financiering van de Hoofdplanstructuur o.a. door het opleggen van ontwikkelingsbijdragen aan de Hoofdplanstructuur (Bovenplanse Verevening) en het vullen van het Waarborgfonds. Zo mogelijk en zo nodig garanderen van tekorten bij de Grondbank (hoofdstuk 4);
- Bijdragen in de financiering van de ontwikkeling door subsidiëring (hoofdstuk 5);
- Coördinatie van de kwaliteitsontwikkeling van de Zuidplaspolder (hoofdstuk 6).

1.2 Stand van zaken bestemmingsplannen en ontvlechting

Zuidplas-Noord

Het bestemmingsplan *Zuidplas-Noord* is op het grondgebied van Zuidplas sinds 11 augustus 2011 onherroepelijk. Het gebied kan worden ontwikkeld met glastuinbouw en glastuinbouwbedrijven-landschap. Daarnaast wordt de woningbouwuitbreiding van Moerkapelle door de nadere uitspraak van de Raad van State van maart 2012 mogelijk gemaakt. Dit is mede van belang voor het voorzieningenniveau in de bestaande kern Moerkapelle. De bouwlocatie Moerkapelle-Zuid zal voorshands niet in ontwikkeling worden genomen. De Korte Rottelaan kan verder worden uitgewerkt. De gemeente Zuidplas is (met private partijen) verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de woningbouw en het glastuinbouwbedrijvenlandschap en heeft in dat kader samenwerkingsovereenkomsten gesloten c.q. in voorbereiding voor respectievelijk de woningbouwlocatie Moerkapelle-Oost en het glastuinbouwbedrijvenlandschap in Knibbelweg-Oost. Voor de overige bestemde glaslocaties ligt het initiatief bij de ondernemers in de glastuinbouw. Inmiddels is besloten de gehele Rottelaan 10 jaar naar achteren te schuiven.
De ROZ is, op basis van de door de provincie en het departement van VROM verleende subsidie, de subsidieverstrekker voor de aanleg van de CO2-leiding ten behoeve van de glastuinbouw en voor het Energieweb en het Waterhergebruikproject.

Zuidplas-West

De bestemmingsplannen voor het gebied *Zuidplas-West* zijn deels onherroepelijk geworden. Hierdoor is de ontwikkelingsmogelijkheid van Zevenhuizen-Zuid en van een groot deel van de linten in stand gebleven. De gemeente Zuidplas heeft de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid ter hand genomen in de vorm van een samenwerkingsverband met de in het plangebied betrokken private partijen. Onderkend moet worden dat de mogelijkheden van de in dit plandeel ook betrokken woningcorporatie Vestia ernstig zijn beperkt, wat van invloed is op de verdere uitwerking van de plannen.

Hoewel in het OSK 2011 overeenstemming was bereikt over een integrale programmering van de woningbouwlocaties Nieuwerkerk-Noord en Ringvaartdorp, is de ontwikkeling van het Ringvaartdorp niet in stand gebleven. De ontwikkelingsmogelijkheid voor Nieuwerkerk-Noord en de wijzigingsbevoegdheid voor de bedrijventerreinontwikkeling Nieuwerkerk-Oost zijn planologisch wel in stand gebleven.

Voor Zuidplas–West geldt dat de gemeente (met private partijen) verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van de planologisch mogelijk gemaakte woningbouw en de bedrijventerreinen (op basis van een wijzigingsbevoegdheid). De gemeente Zuidplas heeft de private GOM ZPP om advies gevraagd over de ontwikkeling van Nieuwerkerk-Noord en Rode Waterparel-West.
Omdat de uitwerking van het Ringvaartdorp is vernietigd, is deze mogelijke ontwikkeling ten noorden van de Zuidelijke Dwarsweg meegenomen in de Lange Termijnverkenningen.

De ROZ is – op basis van de door het departement VROM verleende subsidie – de subsidieverstrekker ten behoeve van de pilot Duurzame ontwikkeling Nieuwerkerk-Noord.

Rode Waterparel

In het bestemmingsplan *Rode Waterparel* is, als gevolg van de problematiek rond een milieucontour (geurcirkel), de woningbouwontwikkeling slechts voor een beperkt deel onherroepelijk geworden (alleen het gedeelte van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel). Voor het wel onherroepelijk geworden westelijk deel van dit plan wordt nu het ontwikkeladvies van de GOM ZPP afgewacht.

De ROZ is, op basis van de door het departement VROM verleende subsidie, de subsidieverstrekker t.b.v. de pilot Duurzame ontwikkeling Kraakhelder Waterparelwonen.

Het Nieuwe Midden

Het bestemmingsplan *Het Nieuwe Midden* is onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan gaat uit van drie bestemmingen: een conserverende bestemming voor het huidig, vooral agrarisch gebied, de bestemming van het lint langs de 3de Tochtweg (voorzover vanwege de geurcirkeldiscussie in stand gebleven) en een bedrijfsbestemming (voor de zone rondom de aansluiting van de N219 op de A12): het zogeheten Plantagekwadrant. De wijze van ontvlechten is mede afhankelijk van de nog te nemen besluiten over de conclusies Lange termijnverkenningen. Overigens is bij dit bestemmingsplan – in tegenstelling tot de hiervoor genoemde bestemmingsplannen – het exploitatieplan in stand gebleven. Wel heeft de Raad van State in dat kader bepaald dat er nog een nadere bestemming moet worden vastgesteld voor de bij de aan de Zuidelijke Dwarsweg gevestigde varkenshouderij behorende brijvoerinstallatie. Deze reparatie is betrokken bij de discussie rond de omgevingsvergunning voor dit bedrijf.

Gouweknoop

Voor de *Gouweknoop* zijn twee bestemmingsplannen in procedure gebracht. Zowel het door de provincie vastgestelde Provinciaal Inpassingsplan (PIP) voor het Waddinxveense grondgebied als het door Zuidplas vastgestelde bestemmingsplan voor haar grondgebied, zijn inmiddels onherroepelijk. De provincie draagt zorg voor de aanleg van de Moordrechtboog, in samenwerking met Rijkswaterstaat, ProRail en de gemeente Zuidplas. Het Boogpark is globaal bestemd en gezien het Groenakkoord Rijk-IPO, waarbij de DLG-financiering is komen te vervallen, zal nog nadere besluitvorming over aard en omvang van de inrichting van het Boogpark door de ROZ (inclusief adviseur HHSK) moeten plaatsvinden. De gemeente Zuidplas zal daarbij nog wel een beperkte planreparatie moeten starten voor de bij het Boogpark gesitueerde varkenshouder.

Restveen en Groene Waterparel

Het bestemmingsplan *Restveen en Groene Waterparel* is al in 2010 onherroepelijk geworden. De ROZ is – op basis van de door het departement VROM verleende subsidie – subsidieverstrekker. Wellicht kan aanvullend op het ILG instrumentarium de Groene Waterparel, die concreet is bestemd, worden ontwikkeld. Op basis van het Groenakkoord Rijk-IPO is de financiering van natuurontwikkeling in het Restveengebied komen te vervallen. Of en in hoeverre van de wijzigingsbevoegdheid voor de in dit gebied beoogde natuurbestemming gebruik zal worden gemaakt, is een onderwerp van nadere studie (zie hoofdstuk 6).

Glasparel

De gemeente Waddinxveen heeft op 31 maart 2010 een voorovereenkomst getekend met marktpartijen. Op basis hiervan wordt onderzocht hoe belangrijke delen van het ISP op het grondgebied van Waddinxveen kunnen worden ontwikkeld. Op 8 april 2012 heeft het college van B&W de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (NUR) vastgesteld. Dit is het kader waarbinnen de private ontwikkelaar de ontwikkeling van het glastuinbouw- en bedrijvenlandschap en de ontwikkeling van het lint aan de Plasweg (130 woningen) en woningbouw grenzend aan de kom van Waddinxveen voorbereidt. Om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen wordt het gebied conserverend bestemd. Na overeenstemming met de private partij zal de gemeente Waddinxveen een voor deze ontwikkeling passend bestemmingsplan in procedure brengen.

1.3. Crisis- en herstelwet (Chw)

De op 1 april 2010 van kracht geworden Crisis- en herstelwet (Chw) is gericht op de versnelling van infrastructurele projecten, andere grote bouwprojecten en projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. De Chw beoogt complexe regelgeving en tijdrovende besluitvorming te verminderen: naast vereenvoudiging van de besluitvorming biedt de wet ook mogelijkheden om beroepsprocedures te versnellen, overigens zonder afbreuk te doen aan de zorgvuldigheid. Beroepsmogelijkheden tussen overheden worden bijvoorbeeld beperkt. Bovendien wordt de mogelijkheid geboden kleine materiële gebreken in de besluitvorming te passeren, als belanghebbenden hierdoor niet worden benadeeld. De wet is inmiddels van kracht voor de Zuidplaspolder.

1.4. Invloed economische crisis

Sinds 2011 zijn de gevolgen van de economische crisis op het gebied van planontwikkeling in het gehele land zichtbaar geworden. Dit geldt ook voor de Zuidvleugel en dus ook het project Zuidplaspolder. Het geldt voor alle ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, glas en bedrijventerreinen. Daarbij moet worden onderkend dat ook al bestaande uitbreidingslocaties binnen de Zuidplasgemeenten en Rotterdam grote vertraging oplopen en dat ook de speelruimte van grote betrokken woningcorporaties ernstig is beperkt. Bij de betrokken gemeenten heeft dit inmiddels geleid tot aanzienlijke afboekingen op bestaand grondbezit.

Ook de publieke Grondbank heeft inmiddels een eerste afwaardering geaccepteerd. In relatie tot de Lange termijnverkenningen moet worden beoordeeld in hoeverre de daarbij beoogde "Stip op de Horizon" tot 2030 nog tot nadere besluiten moet leiden.

De gemeente Zuidplas heeft nu een prioriteit gelegd voor de al bestaande woningbouwlocaties aan de dorpen en de wel in stand gebleven onderdelen van bestemmingsplannen, mede in relatie tot de uitname van gronden binnen de locaties Zevenhuizen-Zuid, Knibbelweg-Oost en Nieuwerkerk-Noord/Ringvaartdorp (in de gemeentelijke Structuurvisie Zuidplas 2030 benoemd als Ringvaartzone met een capaciteit van ongeveer 1200 woningen). In relatie tot de gebiedsopgave is in 2011 een raamovereenkomst met de private GOM ZPP gesloten. Deze overeenkomst is echter verlopen en zal worden verlengd, nadat de daarin ook al beoogde samenwerkingsovereenkomst voor Zevenhuizen-Zuid zal kunnen worden gesloten.

Duidelijk is dat zonder extra inspanningen en signalen vanuit de publieke partijen de meeste marktpartijen nog 'wel even op hun handen blijven zitten'. De woningbouwmarkt werkt veel meer dan vroeger vraaggericht. Dit vereist naast meer flexibele bestemmingsplannen een betere marketingcommunicatie met de (toekomstige) eigenaren of huurders.

Bij de ontwikkeling geldt voor zowel private als publieke partijen en dus ook voor de ROZ: "Denk groot en ontwikkel klein". Dat vraagt overigens wel goede voorbereiding vanuit de publieke partijen om de grotere structurerende elementen te borgen en daarmee het totaal te bewaken. Evenzo moet daarbij worden onderkend dat deze benadering leidt tot een aanzienlijk langere ontwikkelperiode.

2. Risicobeheersing

In essentie loopt de ROZ een gering financieel risico. De bijdragen van Rijk en provincie Zuid-Holland ten aanzien van de realisering van de Hoofdplanstructuur zijn redelijk vastgelegd. Het DB ROZ heeft in meerderheid besloten de eerste afdracht van Zuidplas ad € 25 mio vast te leggen. Dit heeft geleid tot een zienswijze van Zuidplas. Met de gemeente Zuidplas wordt daarover nu onderhandeld. De ROZ kan en zal alleen verplichtingen aangaan in het bijdragen aan de Hoofdplanstructuur, voorzover zij daartoe over de financiële middelen beschikt. Dit geldt ook voor de garantstelling voor het (tijdelijk) negatief vermogen van de Grondbank.

Een ander risico betreft de subsidieverlening. Het is noodzakelijk dat deze plaatsvindt conform de randvoorwaarden van de diverse subsidieverstrekkers aan de ROZ.
Voor de ontwikkeling van de meeste onderdelen van de Hoofdplanstructuur zijn onherroepelijke bestemmingsplannen vastgesteld, waardoor een aanzienlijk deel van de Hoofdplanstructuur in de komende jaren zal kunnen worden gerealiseerd.

Het belangrijkste onderdeel van de risicobeheersing is het feit dat de deelnemers in de ROZ zich blijven richten op een 'stip op de horizon'. Uit de uitkomsten van de Lange termijnverkenningen (zie hoofdstuk 3) blijkt dat mogelijk te zijn, weliswaar over een langere realisatietermijn.

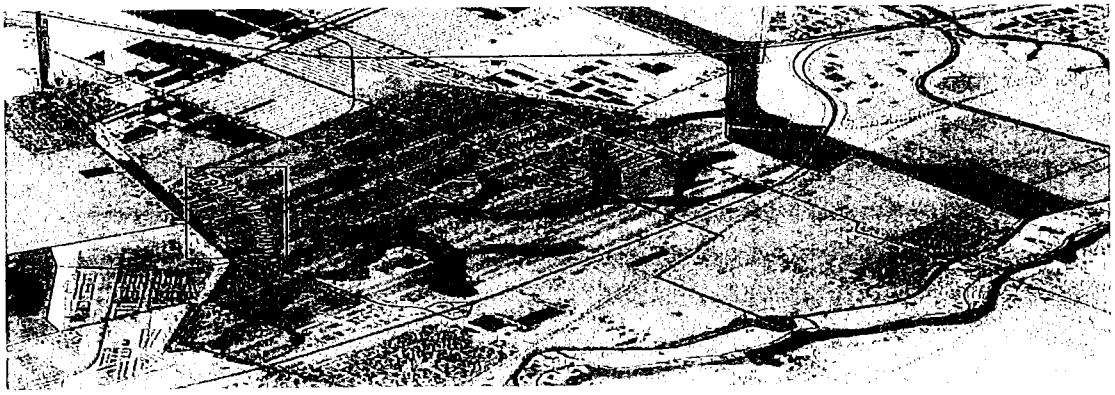
3. Regionaal Uitvoeringsprogramma

3.1. Uitgangspunten en lange termijnperspectief

Op verzoek van het DB ROZ heeft de provincie Zuid-Holland Lange termijnverkenningen uitgevoerd. Deze verkenningen betreffen de mogelijke ontwikkeling in het Ruime Midden van de Zuidplaspolder. Het gaat om het gebied dat wordt begrensd door Ringvaart-N219-spoorlijn Den Haag-Gouda-A20-Groene Waterparel en Nieuwerkerk-Noord, kortom de vernietigde plandelen Ringvaartdorp en Rode Waterparel en de uiteindelijke invulling van het nu nog agrarisch bestemde plandeel Het Nieuwe Midden. Uitgangspunt daarbij blijft het vastgestelde ruimtelijk kader van het ISP en de daarop gebaseerde ruimtelijke plannen van de deelnemers.

Binnen de ruimtelijke samenhang van de gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder die in het ISP in belangrijke mate is gebaseerd op de lagenbenadering, is een flexibele en faseerbare realiseringstrategie mogelijk gemaakt. Daardoor kan binnen het ISP voldoende rekening worden gehouden met gewijzigde marktomstandigheden. Het ISP gaat er vervolgens wel vanuit, dat de plannen zo veel mogelijk flexibel blijven. De veranderde omstandigheden van de woningmarkt maken het noodzakelijk de in 2007 overeengekomen programmering (7.000 woningen in de Koersnotitie) tegen het licht te houden. De ROZ gaat er wel vanuit, dat de 15.000 woningen als "Stip op de Horizon" blijft gehandhaaft.

In het kader van de Lange termijnverkenningen zijn met de "Stip op de Horizon", de ruimtelijke mogelijkheden aanvullend op die van de onherroepelijke bestemmingsplannen verkend. Hierbij is door medewerkers van private en publieke partijen geconcludeerd dat er nog steeds interessante mogelijkheden voor woningbouw zijn. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de gebiedskwaliteiten als de Ringvaart, de Kreekruggen (Rode Waterparel e.o.) en de mogelijkheid van een halte Doelwijk aan de spoorlijn Den Haag - Gouda te openen.



Ook bestaande gebiedskwaliteiten in de onmiddelijke omgeving (Hitland, Eendragtspolder, Weegje en Bentwoud) moeten worden gezien als kwaliteitsdragers voor het project Zuidplaspolder.
Deze kwaliteiten moeten bij de Branding van de ontwikkeling van het gebied worden genoemd.

Uit de verkenningen van de woningbehoefte (ABF-rapportage) blijkt voorts dat er vooralsnog op langere termijn voldoende vraag uit de Zuidvleugel mag worden verwacht naar dorpse en landelijke woonmilieus. Hierbij is de gunstige ligging in de Zuidelijke Randstad een positieve vestigingsfactor. Het gaat om een programma van ca. 8.800 woningen in de periode 2010 tot vooralsnog 2030. Deze conclusies liggen in lijn met de Structuurvisie Zuidplas 2030. In deze structuurvisie wordt gesteld, dat voor de hele gemeente wordt uitgegaan van een afzetmogelijkheid op basis van de marktvraag van gemiddeld 400 woningen per jaar voor de periode 2010 - 2030. Ook de structuurvisie gaat er van uit dat de bebouwing van het Nieuwe Midden pas na 2025 aan de orde zal zijn, maar dat wel met de voorbereiding moet worden gestart.

Op basis van de verkeersstudie (Goudappel Coffeng) kan worden geconcludeerd dat de in het model opgenomen regionale wegenstructuur (Moordrechtboog, Extra Gouwekruising/Gouwelaan, Vredenburghlaan, Bentwoudlaan-Noord en de verbreding van de A20) naar behoren kan functioneren. Of en in hoeverre de A20 werkelijk wordt verbreed is afhankelijk van de voorwaarde die de bestuurders van de Zuidvleugel met het Rijk over het MIRT hebben gemaakt. De voorwaarde is dat de financiering van Rijnlandroute, A13/16, NWO en van de passage A4 Den Haag binnen de financiële kaders blijft. Het niet-verbreden van de A20 betekent een risico voor de bereikbaarheid van de Zuidplaspolder. De reservering van het omklappen van de N219 en de reservering van een railverbinding langs de Tweede Tochtweg kunnen volgens de adviseurs vervallen. Daarentegen wordt aanbevolen de minder ingrijpende HOV-verbinding Nesselande – Doelwijk met een station aan de lijn Den Haag-Gouda niet onmogelijk te maken.

Uit deze verkenningen worden vooralsnog - overigens binnen het ISP - de volgende conclusies getrokken:

- Op basis van de huidige inschatting van de markt van "landelijk wonen" is extra uitbreiding van planologische capaciteit met 5.000 tot 6.000 woningen (aanvullend op de beschikbare capaciteit) nodig. Het gaat hierbij vooral om het "landelijk wonen".
- De in het ISP onderschreven kwaliteitsverbetering blijft een uitgangspunt, maar moet worden afgezet tegen de financiële mogelijkheden. Deze zijn op de korte termijn afnemend.
- In de Gouweknoop bestaat in principe ruimte voor initiatieven tot gebiedsontwikkeling na 2020.
- De Moordrechtboog, Extra Gouwekruising/Gouwelaan, Vredenburghlaan en Bentwoudlaan tussen Vredenburghlaan en Verlengde Beethovenlaan alsmede de verbreding van de A20 moeten worden gerealiseerd. Daarbij moet ook aandacht worden geschonken aan de

doorstroming op de N219, waarbij verbreding c.q. aanpassing anderszins nadrukkelijk open moet worden gehouden.

3.2 Programmering Wonen

In de periode tot aan 2025 werkt de gemeente Zuidplas aan de realisering van Moerkapelle-Oost (500 woningen), Zevenhuizen-Zuid (1200 woningen), Nieuwerkerk-Noord (max 1800 woningen), het westelijk deel van de Rode Waterparel (max 500 woningen) en de linten (ongeveer 150 woningen). Mocht de huidige crisis niet tot verbetering leiden, dan moet worden bezien of deze planperiode haalbaar is.
De Structuurvisie Zuidplas 2030 biedt ruimte, indien noodzakelijk, om een deel van de hiervoor genoemde extra capaciteit van 5.000 – 6.000 woningen planologisch te regelen.
Daarbij zal aandacht worden geschonken aan de nadere bestemming van het Nieuwe Midden en het vernietigde plandeel Rode Waterparel. Naast genoemde ontwikkelingen zal worden gewerkt aan de ontwikkeling van linten/lanen binnen het door gemeente Zuidplas vastgestelde Beleidskader Linten en Lanen en in Waddinxveen aan lintontwikkeling in de Glasparel. Onderzocht moet worden of een bijstelling van de kwaliteitsambities een stimulans kan zijn voor ontwikkeling in relatie tot de nu nog beoogde forse bijdragen vanuit de ontwikkelende partijen.

3.3 Programmering Werken (glastuinbouwbedrijvenlandschap en bedrijventerrein)

De volgende onderdelen zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen of worden in de periode 2013-2018 vastgelegd:

Binnen de gemeente Zuidplas:

- 70 ha bruto glastuinbouwbedrijvenlandschap Knibbelweg-Oost;
- 18 ha bruto glastuinbouwbedrijvenlandschap Driehoek Spoor-Swanla;
- 32 ha bruto hoogwaardig bedrijvenlandschap Plantage Kwadrant;
- 60 ha bruto glastuinbouw nabij de Julianalaan (Moerkapelle) op basis van het bestemmingsplan Zuidplas-Noord.

en op basis van wijzigingsbevoegdheid maatwerkoplossingen in de volgende locaties:

- 10 ha bruto bedrijventerrein Hoge Veenen III;
- Max 50 ha bedrijventerrein Nieuwerkerk-Oost.

In de Structuurvisie Zuidplas 2030 zijn deze terreinen overgenomen. Daaraan is overigens de glastuinbouwontwikkeling Albert van 't Hartweg nog toegevoegd. Deze locatie zou aanvankelijk binnen Nieuwerkerk-Noord tot woningbouw worden ontwikkeld. De gemeente Zuidplas ziet daarvan af.

Binnen de gemeente Waddinxveen in onderhandeling met private partijen:

- 100-150 ha bedrijventerrein/glastuinbouw in locatie Zuidplas-Noord (Glasparel Waddinxveen); hierin worden minimaal 90 ha glastuinbouw en minimaal 10 ha bedrijventerrein ontwikkeld.
- 24 ha bedrijventerrein A12 Noord (kleiner geworden door de Parallelstructuur A12)

3.4 Programmering Infrastructuur verkeer en vervoer

Op basis van de Lange termijnverkenningen en de bestaande inzichten kan de provincie Zuid-Holland de volgende onderdelen van de Hoofdplanstructuur programmeren:

1. Parallelstructuur A12: Extra Gouwekruising en Aansluiting A12 (2013-2018)
2. Moordrechtboog: Verleggen N456 van nieuwe aansluiting A20 Moordrecht tot A12/extra Gouwekruising (2012-2017)
3. Vredenburghlaan en Bentwoudlaan tussen Vredenburghlaan en verlengde Beethovenlaan (2014-2018)
4. Realisering fietspaden F263, 333/334 en 340 (2013-2018)
5. HOV net Zuid-Holland noord (2013-2018)
6. Ongelijkvloerse spoorwegkruisingen (2012-2015).

De gehele Rottelaan is 10 jaar naar achteren geschoven.

Ad 1 *Project Gouwelaan (extra Gouwekruising)*

De Gouwelaan is onherroepelijk bestemd in een PIP voor de gemeente Waddinxveen. De Raad van State doet naar verwachting uitspraak eind 2012. Als de Gouwelaan in het PIP in stand blijft, wordt het project Gouwelaan voor 2018 gerealiseerd.

Ad 2 *Project Moordrechtboog*

De bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk. De werkzaamheden voor de op- en afritten Moordrecht zijn op 1 juni 2012 gestart. Vervolgens start het resterende deel van de Moordrechtboog, dat naar verwachting voor 2017 wordt gerealiseerd.

Ad 3 *Randwegen Waddinxveen*

De Randwegen Waddinxveen worden gevormd door het project Vredenburghlaan en het project Bentwoudlaan tussen de Vredenburghlaan en Verlengde Beethovenlaan.

De gemeente Waddinxveen heeft deze projecten nog niet planologisch geregeld. Voor de realisering van de Bentwoudlaan en de Vredenburghlaan moet nog een bestemmingsplan (incl MER) worden opgesteld.

De provincie heeft haar bijdrage van €15 miljoen verhoogd naar € 23 miljoen (onderdeel van overeenkomst HOV-net; afronding provinciale besluitvorming in december 2012).

Daarnaast zal de 2de waardesprong uit de BBL-kavel beschikbaar worden gesteld voor de infrastructuur. Deze bijdrage is afhankelijk gesteld van de financiering van het restant door de gemeente en van de financiering door binnenplanse verevening en is ook gekoppeld aan een goede functionaliteit van de corridor N207.

Ad 4 *Realisering fietspaden F333/334, F263 en F340*

Fietsroute F333/334 wordt naar verwachting in het provinciale Fietsplan 2011-2015 opgenomen. De uitwerking en realisering wordt gecombineerd met het Boogpark en de Vredenburghzone. Ook kan er een beroep worden gedaan op de Groenagenda van de provincie.

De fietspaden F263 en F340 zullen in de periode 2013-2018 worden aangelegd.

Ad 5 *HOV-net*

In het bestemmingsplan Gouweknoop had de gemeente Zuidplas aanvankelijk een wijzigingsbevoegdheid voor de halte op de RijnGouwelijn opgenomen. Zoals bekend is het project RGL van karakter veranderd. In het nieuwe RGL project (HOV-net) past geen halte. De raad van Zuidplas heeft in het vastgestelde bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid meer opgenomen.

Ad 6 *Ongelijkvloerse spoorwegkruisingen*

In 2011 hebben ProRail, de gemeente Zuidplas en provincie Zuid-Holland een convenant gesloten om gelijkvloerse kruisingen om te zetten naar ongelijkvloerse kruisingen of het verkeer anders te geleiden. Dit convenant wordt uitgevoerd in de periode 2013-2018. Alle projecten liggen op schema. Alleen de omzetting van de overweg in de 2de Tochtweg en de Spoorweglaan vereist nog nader overleg.

3.5 Programmering Groenstructuur

De volgende groenprojecten zijn op de lange termijn gewenst:

1. Restveen en Groene Waterparel
2. Vredenburghzone
3. Boogpark
4. Vierde Tocht

Gezien het feit, dat door de provincie op basis van het Groenakkoord Rijk-IPO de programmering is bijgesteld, is de financiering van Restveen, Vredenburghzone en Boogpark minder zeker geworden. Dit verdient bij de uitwerking van de plannen nog nadere aandacht.

Ad 1 *Restveen en Groene Waterparel*

De projecten Restveen en Groene Waterparel liggen binnen het onherroepelijke bestemmingsplan Restveen en Groene Waterparel (2008). Over de ontwikkeling van deze gebieden is op 22 juni 2006 een convenant gesloten. Dit voorziet in de verwerving van 140 ha in de Groene Waterparel en een deel van het Restveengebied.

Inmiddels heeft de provincie op basis van het Groenakkoord Rijk-IPO moeten vaststellen, dat er onvoldoende middelen zijn om het Restveengebied als onderdeel van de EHS te ontwikkelen. Daarom dient er een nieuw gebiedsproces te worden gestart, in samenwerking met de gemeente, het waterschap en de provincie om voor het feitelijke restveengebied - met inzet van de beschikbare (nota Ruimtebudget) middelen – het gebruik/de gebruiksfunctie van het gebied aan te passen aan de gebiedsspecifieke omstandigheden waarbij vooral rekening moet worden gehouden met de doorgaande bodemdaling en de in het gebied geldende functies.

De inrichting van het gebied levert een waardevolle bijdrage aan het vestigingsklimaat in de Zuidplaspolder.

Ad 2 *Vredenburghzone*
Vanaf 1995 is de Vredenburghzone onderdeel van de ecologische verbindingszone Bentwoud/Krimpenerwaard. In de partiële wijziging Provinciaal Meerjarenprogramma Landelijk gebied 2007 heeft de Vredenburghzone een ecologische, groene en recreatieve functie. Verwacht mag worden dat op basis van het ontwerp Beleidsvisie Groen van de provincie, dit gaat veranderen. Daarnaast heeft de provincie in het plangebied ook ruimte gecreëerd voor de Vredenburghlaan, de aansluiting Parallelstructuur A12 en de Moordrechtboog. Inmiddels hebben GS op basis van het voorgenoemde Groenakkoord besloten geen Rods-middelen uit het ILG ter beschikking te stellen. Voor de aanleg van het fietspad (F333/334) kan nog wel een beroep op de provinciale Beleidsvisie Groen worden gedaan. Voor de doorsnijding met aantakking van de Moordrechtboog en Gouwelaan op de A12 zal nog een landschapsinpassingsplan worden opgesteld. Een en ander moet nog wel in een bestemmingsplan worden vastgelegd. De Vredenburghzone krijgt een agrarische bestemming.

Ad 3 *Boogpark*
In diverse ruimtelijke plannen is het Boogpark aangewezen als groengebied/natuurontwikkelings-gebied. Het gebied heeft een omvang van circa 20 hectare en moet worden ingericht als recreatief aantrekkelijk en toegankelijk landschap dat ook – net als de Vredenburghzone - nog is aangewezen als ecologische verbindingszone. Het Boogpark vormt met de Vredenburghzone en de ecologische zone Westergouwe de verbinding met de ecologische zone Bentwoud-Krimpenerwaard.
In de herijking van het Provinciaal Meerjarenprogramma Landelijk gebied 2007 in 2009 staat het Boogpark gepland na 2013. Inmiddels heeft de provincie op basis van het voorgenoemde Groenakkoord besloten geen ILG-middelen ter beschikking te stellen en is het Boogpark niet opgenomen in de Beleidsvisie Groen. Het bestemmingsplan Gouweknoop, waarin het Boogpark globaal is bestemd is inmiddels onherroepelijk. Het Boogpark moet op basis van dit plan wel worden uitgewerkt. Een deel van de gronden die de provincie verwerft in het kader van de grondverwerving voor de Moordrechtboog kunnen voor het Boogpark worden ingezet. Daarbij moet echter wel worden onderkend dat de financiering vanuit de ILG op basis van het Groenakkoord Rijk-IPO is komen te vervallen.

Ad 4 *Vierde Tocht*
De Vierde Tocht wordt op dit moment verbreed door het Hoogheemraadschap. Hierlangs kan, waar nodig, een groengebied komen. Het groengebied langs de Vierde Tocht is opgenomen in de onherroepelijke bestemmingsplannen het Nieuwe Midden en Rode Waterparel. In relatie tot een mogelijke koppeling van Knibbelweg-Oost en het Plantagekwadrant wordt de natuurbestemming aldaar heroverwogen, mede vanwege het feit dat de doortrekking van deze zone langs het Zaaipad ook een nadere discussie vergt.

3.6 Programmering Blauwe structuur

De partners in de ROZ zorgen samen met het Hoogheemraadschap voor een klimaatbestendige inrichting van het gebied, conform de afspraken in het kader van Waterbeheer 21ste eeuw. De ambitie is het creëren van een ruim en veerkrachtig watersysteem dat voldoet aan de eisen van het meest extreme droge KNMI-scenario.

In verband met de toename van de verharding van het oppervlak is vergroting van het areaal aan oppervlaktewater nodig. Dit kan worden gerealiseerd in de Zevenhuizer Dwarstocht en Nieuwerkerker Dwarstocht, opgenomen in het bestemmingsplan Zuidplas-West.

3.7 Programmering samengevat

De voorgenoemde ontwikkelingen kunnen als volgt worden samengevat:

	2010-2020		na 2020	
1. Woningbouw				
Zevenhuizen-zuid	700	won	500	won
Moerkapelle-oost	300	won	200	won
Nieuwerkerk-noord /Rode Waterparel	100	won	1100 + pm	won
Linten lanen (Zuidplas)	150	won	150	won
Waddinxveen	90	won	60	won
Nieuwe Midden		-	pm	won
Totaal	1340	won	5660	won
2. Glastuinbouwbedrijvenlandschap				
Knibbelweg-oost	afronden			
Glasparel-Waddinxveen	afronden			
3. Bedrijventerein				
Nieuwerkerk-oost	afronden			
Plantagekwadrant	afronden			
A12 noord	starten		afronden	
4. Weginfrastructuur				
Moordrechtboog	afronden			
Extra Gouwekruising	afronden			
Spoortunnels	afronden			
Vredenburghlaan	afronden			
Bentwoudlaan (Vbl-Bhl)	afronden			
Fietspaden F263,333/334 en 340	afronden			
5. Groenontwikkeling				
Groene Waterparel	afronden			
Restveen	benoemen		afronden	
Boogpark	starten		afronden	
Vredenburghzone	benoemen		afronden	

4. Normatief financieel kader en afdracht Hoofdplanstructuur

4.1 Afdracht Hoofdplanstructuur

De Afdracht Hoofdplanstructuur (Bovenplanse Verevening) is bestemd voor cofinanciering van de Hoofdplanstructuur 2010-2020. De hoogte van deze Afdracht is door de ROZ in het verleden in overleg met de ontwikkelende gemeenten bepaald bij het opstellen van de bestemmingsplannen. De omvang van de Afdracht Hoofdplanstructuur, zoals in het OSK 2010 en OSK 2011 is vastgesteld, bedroeg € 40 miljoen, bestaande uit Zuidplas-Noord en Rode Waterparel respectievelijk € 10 mln. en € 30 mln.

In 2011 zijn de onderscheiden bestemmingsplannen deels onherroepelijk geworden. Door het DB is bij meerderheidsbesluit in vervolg op het OSK 2010 en 2011 aan de gemeente Zuidplas een ontwerp-vereveningsstorting conform de Verordening bovenplanse verevening van de ROZ opgelegd. In plaats van de genoemde € 40 mln is – vanwege het niet in stand blijven van de bestemming woningbouw in het Moordrechtse deel van de Rode Waterparel – een bijdrage van € 25 mln opgelegd. Het DB heeft de totale bijdrage geprioriteerd: € 20 mln is bestemd voor de Moordrechtboog en € 5 mln voor de Groene Waterparel. De gemeente Zuidplas kan zich hier niet in vinden omdat onder meer haar exploitatieplannen waarin zij haar relatie met private ontwikkelaars had geregeld, zijn vernietigd. De gemeente heeft een zienswijze ingediend. Hieromtrent vindt nu overleg plaats met de gemeente Zuidplas.

Door de ROZ wordt in het kader van dit OSK 2013/2014 niet overwogen om naast bovengenoemde bijdragen, nieuwe bijdragen op te leggen.

4.2 Aanwending ruimte binnen de verschuldigde betaling voor risicobeheersing Grondbank

Binnen de gewijzigde gemeenschappelijke regeling van de ROZ is het formeel mogelijk om - bij gebleken ruimte in het Fonds Bovenplanse Verevening - deze ruimte aan te wenden ter borging van het risico van de Grondbank. Daartoe kan, wanneer er ruimte op de begroting van de ROZ aanwezig is en wanneer er sprake is van een tijdelijk negatief vermogen van de Grondbank, door de ROZ een onderhandse garantstelling aan de Grondbank worden verleend. Voorwaarde is dat de tijdelijkheid door het bestuur van de Grondbank wordt geborgd. Aangezien het Fonds Bovenplanse Verevening leeg is en er voor 2013 geen baten kunnen worden begroot, is dit in dit OSK niet aan de orde.

5. Vereveningsstortingen, Fonds Bovenplanse verevening en Waarborgfonds

In hoofdstuk V van de Verordening Bovenplanse verevening en Waarborgfonds is de monitoring en tussentijdse herijking van vereveningsbesluiten nader bepaald. Een eventuele tussentijdse herijking van vereveningsbesluiten is aan de orde indien in enig jaar het te verwachten saldo van het vereveningsfonds daalt ten opzichte van het jaar daarvoor. Omdat er in de begroting 2013 van de

ROZ geen saldo van het Vereveningsfonds is opgenomen, is invulling van dit hoofdstuk thans niet aan de orde.

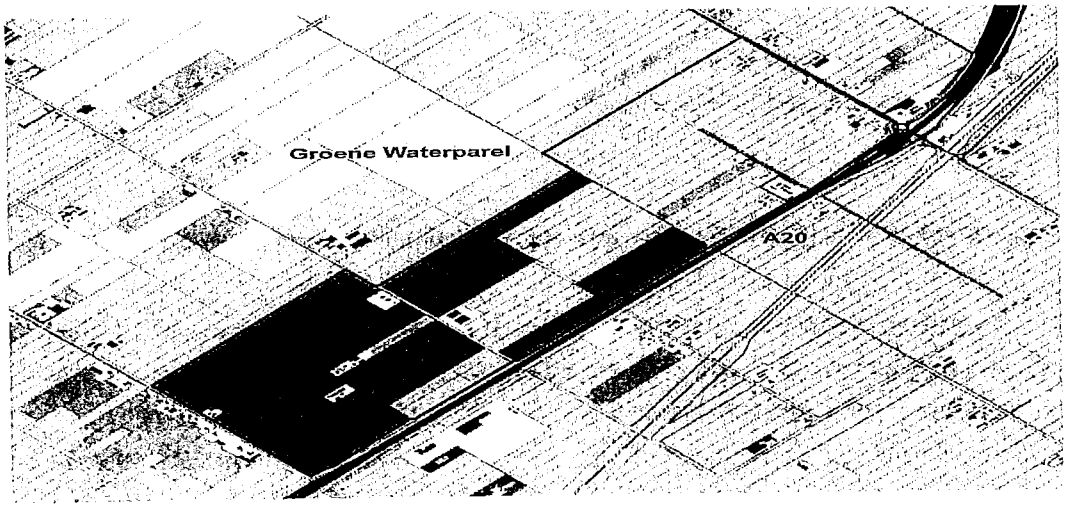
6. Kwaliteitsborging en Duurzaamheid

In 2011 heeft de gemeente Zuidplas een Beeldkwaliteitplan vastgesteld voor de linten en lanen. Dit kwaliteitsplan is een uitwerking van het Handboek Kwaliteit, dat destijds aan het opstellen van de bestemmingsplannen ten grondslag heeft gelegen. Hoewel de beperkte beschikbaarheid van financiële middelen de realisering van de ambities onder druk zet, wordt gestreefd naar het mogelijk blijven maken van de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Het Rijk (voormalig VROM) en de provincie (uitvoerder ILG budget) hebben de ROZ bijdragen verleend voor de realisatie van Duurzame Glastuinbouw (beide elk € 7 mln), Versnelling Groenontwikkeling (€ 13 mln) en Duurzame Ontwikkeling in Nieuwerkerk-Noord, de z.g. Pyrietmotor en Moordrecht-Noord (€ 4 mln).

Inmiddels is een CO2 (OCAP) leiding aangelegd, waardoor de bestaande glastuinbouw duurzamer produceert en de nieuwe glastuinbouwgebieden KWO en Glasparel ook duurzaam kunnen produceren. Voor het project Knibbelweg-Oost is bij de provincie subsidie aangevraagd en inmiddels ook deels toegekend. Op dit moment worden de mogelijkheden van waterhergebruik nader geanalyseerd. Verwacht mag worden dat vóór 2018 de subsidiemiddelen voor duurzame glastuinbouw zullen zijn benut.

Met het oog op de beoogde versnelling van de Groenontwikkeling blijft de Groene Waterparel onderdeel uitmaken van de EHS. De financiering daarvoor is echter nog niet geregeld. Aanvullend op de ingezette ILG middelen kan de Groene Waterparel, waarvoor ca 85 ha in eigendom is verworven, worden ingericht en als natuurgroengebied met recreatief gebruik worden beheerd.



Zo kan een deel van de Groene Waterparel conform subsidiedoeleinden versneld worden aangelegd. Uitbreiding van het in te richten en over te dragen gebied zou moeten plaats vinden met de in paragraaf 4.1. genoemde Bijdrage aan de Hoofdplanstructuur van € 5 mln.

Voor het Restveengebied is de situatie anders. In paragraaf 3.5. is aangegeven om voor het Restveengebied te bepalen hoe de kwaliteit van het gebied binnen de nog wel beschikbare middelen en de gebiedskenmerken (vooral water) kan worden ontwikkeld. Op deze wijze moet worden bepaald, hoe het gebied versneld kan worden ingericht, waarbij de voortgaande bodemdaling een belangrijk probleem gaat vormen. Dit proces is erop gericht om voor 2018 de beschikbare middelen uit het Nota Ruimtebudget hiervoor in te zetten.
De bijdragen voor de Pyrietmotor en Moordrecht-Noord zouden in de periode van dit OSK moeten worden ingezet.

Bijlage 4
AB 19-12-2012

driehoek
RZG • ZUIDPLAS

Grondbank RZG Zuidplas

UITNAMESTRATEGIEKADER 2013/2014

Ontwerp

Vastgesteld door het Dagelijks Bestuur van de Grondbank RZG Zuidplas

3 december 2012